

# SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2023-2024

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du mardi 21 mai 2024

(87<sup>e</sup> jour de séance de la session)



**PREMIER  
MINISTRE**

Direction de l'information  
légale et administrative

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTE DE MME SYLVIE VERMEILLET

### Secrétaires :

Mme Sonia de La Provôté, M. Mickaël Vallet.

1. **Procès-verbal** (p. 3014)
2. **Décès d'un ancien sénateur** (p. 3014)
3. **Communication relative à une commission mixte paritaire** (p. 3014)
4. **Marché locatif.** – Adoption en procédure accélérée d'une proposition de loi dans le texte de la commission modifié (p. 3014)

Discussion générale (p. 3014)

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué chargé du logement

Mme Sylviane Noël, rapporteure de la commission des affaires économiques

M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis de la commission des finances

Mme Dominique Estrosi Sassone

M. Cédric Chevalier

M. Yves Bleunven

M. Daniel Salmon

Mme Marianne Margaté

Mme Maryse Carrère

M. Bernard Buis

Mme Viviane Artigalas

M. Max Brisson

Mme Frédérique Espagnac

M. Guillaume Chevrollier

Clôture de la discussion générale.

Article 1<sup>er</sup> A (p. 3027)

M. Ian Brossat

Mme Françoise Gatel

M. Louis Vogel

Amendements identiques n<sup>os</sup> 40 rectifié *bis* de M. Rémi Féraud et 92 de Mme Marianne Margaté. – Adoption des deux amendements.

Amendement n<sup>o</sup> 123 du Gouvernement. – Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 26 rectifié de M. Paul Toussaint Parigi. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 100 de Mme Marianne Margaté. – Rejet.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 3 rectifié *bis* de M. Max Brisson, 31 rectifié *bis* de M. Cédric Chevalier, 69 rectifié *bis* de Mme Nadège Havet et 114 de Mme Marianne Margaté. – Adoption des quatre amendements.

Amendement n<sup>o</sup> 159 de la commission. – Adoption par scrutin public n<sup>o</sup> 183.

Amendement n<sup>o</sup> 122 du Gouvernement. – Devenu sans objet.

Amendement n<sup>o</sup> 120 de M. Stéphane Fouassin. – Devenu sans objet.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 6 rectifié *bis* de M. Max Brisson, 73 rectifié *bis* de Mme Nadège Havet et 117 de M. Ian Brossat. – Devenus sans objet.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 8 rectifié *bis* de M. Max Brisson et 61 rectifié de M. Rémi Féraud. – Devenus sans objet.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 4 rectifié *bis* de M. Max Brisson, 32 rectifié *bis* de M. Cédric Chevalier, 60 rectifié de M. Rémi Féraud, 70 rectifié *bis* de Mme Nadège Havet et 115 de Mme Marianne Margaté. – Retrait de l'amendement n<sup>o</sup> 4 rectifié *bis*; rejet, par scrutin public n<sup>o</sup> 184, des amendements n<sup>os</sup> 32 rectifié *bis*, 60 rectifié et 70 rectifié *bis*.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 5 rectifié *bis* de M. Max Brisson, 72 rectifié *bis* de Mme Nadège Havet et 116 de Mme Marianne Margaté. – Retrait des amendements n<sup>os</sup> 5 rectifié *bis* et 72 rectifié *bis*; rejet de l'amendement n<sup>o</sup> 116.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 7 rectifié *bis* de M. Max Brisson et 118 de Mme Marianne Margaté. – Rejet, par scrutin public n<sup>o</sup> 185, des deux amendements.

Amendement n<sup>o</sup> 154 rectifié *bis* de Mme Christine Lavarde. – Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 28 rectifié de M. Paul Toussaint Parigi. – Adoption.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 9 rectifié *bis* de M. Max Brisson et 119 de M. Ian Brossat. – Rejet, par scrutin public n<sup>o</sup> 186, des deux amendements.

Amendement n<sup>o</sup> 35 rectifié *bis* de M. Cédric Chevalier. – Rejet.

Amendement n° 155 rectifié de Mme Christine Lavarde. – Retrait.

Amendement n° 160 de la commission. – Adoption.

Amendement n° 45 rectifié de M. Rémi Féraud. – Adoption.

Amendements identiques n°s 108 de M. Ian Brossat et 133 de Mme Amel Gacquerre. – Rejet, par scrutin public n° 187, des deux amendements.

Amendement n° 125 du Gouvernement. – Adoption.

Amendement n° 93 de Mme Marianne Margaté. – Rejet.

Amendement n° 81 rectifié *ter* de M. Cédric Vial. – Rejet.

Amendements identiques n°s 49 rectifié de M. Rémi Féraud et 101 de Mme Marianne Margaté. – Adoption des deux amendements.

Amendement n° 54 rectifié *bis* de M. Rémi Féraud. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 1<sup>er</sup> B (*nouveau*) – Adoption. (p. 3047)

*Suspension et reprise de la séance* (p. 3047)

Article 1<sup>er</sup> (p. 3047)

Amendement n° 79 rectifié *bis* de Mme Maryse Carrère. – Retrait.

Amendement n° 78 rectifié *bis* de Mme Maryse Carrère. – Retrait.

Amendement n° 76 rectifié *bis* de M. Philippe Grosvalet. – Retrait.

Amendement n° 124 rectifié du Gouvernement. – Adoption.

Amendements identiques n°s 21 rectifié de Mme Anne-Sophie Romagny, 63 de Mme Viviane Artigalas, 71 rectifié *bis* de Mme Nadège Havet et 141 de M. Daniel Salmon. – Rejet, par scrutin public n° 188, des amendements n°s 63, 71 rectifié *bis* et 141, l'amendement n° 21 rectifié n'étant pas soutenu.

Amendement n° 130 rectifié de Mme Frédérique Espagnac. – Adoption.

Amendement n° 37 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

Amendement n° 10 rectifié *bis* de M. Max Brisson. – Retrait.

Amendement n° 137 du Gouvernement. – Adoption.

Amendement n° 142 de M. Daniel Salmon. – Rejet.

Amendement n° 138 du Gouvernement. – Adoption.

Amendements identiques n°s 65 de M. Bernard Buis et 128 rectifié de M. Emmanuel Capus. – Rejet, par scrutin public n° 189, des deux amendements.

Adoption de l'article modifié.

Article 1<sup>er</sup> *bis* (p. 3055)

Amendement n° 143 de Mme Antoinette Guhl. – Rejet.

Amendement n° 1 rectifié *quater* de Mme Anne Chain-Larché. – Adoption par scrutin public n° 190.

Amendement n° 90 de Mme Marianne Margaté. – Devenu sans objet.

Amendement n° 11 rectifié *bis* de M. Max Brisson. – Devenu sans objet.

Amendement n° 112 de Mme Marianne Margaté. – Devenu sans objet.

Amendement n° 64 rectifié *bis* de Mme Viviane Artigalas. – Devenu sans objet.

Amendements identiques n°s 38 rectifié de M. Rémi Féraud et 144 de M. Daniel Salmon. – Devenus sans objet.

Amendement n° 98 rectifié de Mme Marianne Margaté. – Devenu sans objet.

Amendement n° 48 rectifié *bis* de M. Rémi Féraud. – Devenu sans objets.

Amendements identiques n°s 50 rectifié de M. Rémi Féraud et 102 de Mme Marianne Margaté. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 34 rectifié *ter* de M. Cédric Chevalier. – Rejet.

Amendements identiques n°s 51 rectifié de M. Rémi Féraud et 103 de Mme Marianne Margaté. – Rejet des deux amendements.

Adoption de l'article modifié.

Article 2 (p. 3064)

Amendements identiques n°s 12 rectifié *bis* de M. Max Brisson, 33 rectifié *bis* de M. Cédric Chevalier, 39 rectifié de M. Rémi Féraud et 111 de M. Ian Brossat. – Rejet, par scrutin public n° 191, des quatre amendements.

Amendement n° 91 de Mme Marianne Margaté. – Rejet.

Amendement n° 135 du Gouvernement. – Rejet.

Amendement n° 14 rectifié *bis* de M. Max Brisson. – Retrait.

Amendement n° 139 du Gouvernement. – Adoption.

Amendements identiques n°s 13 rectifié *bis* de M. Max Brisson et 110 de M. Ian Brossat. – Devenus sans objet.

Amendement n° 58 rectifié de M. Rémi Féraud. – Adoption.

Amendement n° 145 de Mme Antoinette Guhl. – Rejet.

Amendement n° 146 de M. Daniel Salmon. – Rejet.

Amendement n° 147 de M. Daniel Salmon. – Rejet.

Amendement n° 136 du Gouvernement. – Rejet.

Amendement n° 17 rectifié *bis* de M. Yves Bleunven. – Adoption.

Amendement n° 15 rectifié *bis* de M. Max Brisson. – Retrait.

Amendement n° 96 rectifié de Mme Marianne Margaté. – Rejet.

Amendement n° 47 rectifié de M. Rémi Féraud. – Rejet.

Amendement n° 97 rectifié de Mme Marianne Margaté. – Rejet.

Amendement n° 148 de Mme Antoinette Guhl. – Adoption.

Amendement n° 121 rectifié de M. Stéphane Fouassin. – Adoption.

Amendement n° 44 rectifié de M. Rémi Féraud. – Rejet.

Amendement n° 43 rectifié de M. Rémi Féraud. – Rejet.

Amendement n° 42 rectifié de M. Rémi Féraud. – Rejet.

Amendements identiques n° 41 rectifié de M. Rémi Féraud et 94 rectifié de Mme Marianne Margaté. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 57 de M. Simon Uzenat. – Retrait.

Adoption de l'article modifié.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 3077)

#### PRÉSIDENCE DE MME SOPHIE PRIMAS

Après l'article 2 (p. 3077)

Amendements identiques n° 46 rectifié *bis* de M. Rémi Féraud, 95 rectifié de Mme Marianne Margaté et 140 rectifié de Mme Antoinette Guhl. – Rejet, par scrutin public n° 192, des trois amendements.

Amendement n° 99 de Mme Marianne Margaté. – Rejet par scrutin public n° 193.

Amendements identiques n° 53 rectifié *bis* de M. Rémi Féraud et 104 rectifié de Mme Marianne Margaté. – Rejet, par scrutin public n° 194, des deux amendements.

Amendement n° 149 de Mme Antoinette Guhl. – Rejet.

Amendement n° 2 rectifié *bis* de Mme Françoise Gatel. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 3 (p. 3081)

M. Daniel Salmon

M. Ian Brossat

M. Michel Canévet

Amendement n° 150 de Mme Antoinette Guhl. – Rejet.

Amendement n° 55 de Mme Frédérique Espagnac. – Rejet.

Amendements identiques n° 16 rectifié *bis* de M. Max Brisson et 87 de Mme Marianne Margaté. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 83 rectifié *ter* de M. Cédric Vial. – Retrait.

Amendement n° 84 rectifié *ter* de M. Cédric Vial. – Retrait.

Amendement n° 85 rectifié *ter* de M. Cédric Vial. – Retrait.

Amendement n° 67 rectifié *bis* de Mme Martine Berthet. – Retrait.

Amendement n° 24 rectifié *quinquies* de M. Michel Canévet; sous-amendements n° 157 et 158 de M. Bernard Delcros. – Rejet des deux sous-amendements et de l'amendement.

Amendement n° 56 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

Amendement n° 77 rectifié *bis* de Mme Maryse Carrère. – Rejet.

Amendement n° 75 rectifié de M. Jean-Yves Roux. – Rejet.

Amendement n° 74 rectifié de M. Jean-Yves Roux. – Rejet.

Amendement n° 89 de Mme Marie-Claude Varailles. – Rejet.

Amendement n° 18 rectifié *bis* de M. Daniel Chasseing. – Rejet.

Amendement n° 129 rectifié *bis* de M. Emmanuel Capus, repris par le Gouvernement sous le n° 161. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Après l'article 3 (p. 3092)

Amendement n° 113 de M. Ian Brossat. – Rejet.

Amendement n° 80 rectifié *bis* de Mme Maryse Carrère. – Rejet.

Amendements identiques n° 62 rectifié *bis* de M. Rémi Féraud et 107 de Mme Marianne Margaté. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 25 rectifié *quinquies* de M. Michel Canévet. – Retrait.

Article 4  
(*supprimé*) (p. 3095)

Amendements identiques n° 36 de Mme Frédérique Espagnac, 88 de Mme Marianne Margaté et 152 de M. Daniel Salmon. – Rejet des trois amendements.

L'article demeure supprimé.

Article 5 (p. 3096)

Amendement n° 106 de Mme Marianne Margaté. – Rejet.

Amendement n° 153 de Mme Antoinette Guhl. – Rejet.

Amendement n° 105 de Mme Marianne Margaté. – Rejet.

Adoption de l'article.

Après l'article 5 (p. 3098)

Amendement n° 52 rectifié de M. Rémi Féraud. – Rejet.

Vote sur l'ensemble (p. 3099)

Mme Viviane Artigalas

Mme Annick Billon

Mme Maryse Carrère

M. Max Brisson

Mme Françoise Gatel

Mme Antoinette Guhl

Mme Marianne Margaté

M. Bernard Buis

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques

Adoption de la proposition de loi dans le texte de la commission, modifié.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué

**5. Transformation des bureaux en logements.** – Discussion en procédure accélérée d'une proposition de loi dans le texte de la commission (p. 3101)

Discussion générale (p. 3101)

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué chargé du logement

Mme Martine Berthet, rapporteure de la commission des affaires économiques

M. Stéphane Sautarel, rapporteur pour avis de la commission des finances

*Suspension et reprise de la séance* (p. 3106)

M. Vincent Louault

Mme Amel Gacquerre

Mme Antoinette Guhl

Mme Marianne Margaté

M. Ahmed Laouedj

M. Bernard Buis

M. Christian Redon-Sarrazy

Mme Dominique Estrosi Sassone

Mme Florence Blatrix Contat

M. Jean-Baptiste Blanc

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué

Clôture de la discussion générale.

**6. Ordre du jour** (p. 3115)

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTENCE DE MME SYLVIE VERMEILLET

vice-présidente

Secrétaires :

Mme Sonia de La Provôté,  
M. Mickaël Vallet.

**Mme la présidente.** La séance est ouverte.

*(La séance est ouverte à quatorze heures trente.)*

1

## PROCÈS-VERBAL

**Mme la présidente.** Le compte rendu intégral de la séance du mercredi 15 mai 2024 a été publié sur le site internet du Sénat.

Il n'y a pas d'observation?...

Le procès-verbal est adopté.

2

## DÉCÈS D'UN ANCIEN SÉNATEUR

**Mme la présidente.** Mes chers collègues, 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.

M. le président du Sénat lui rendra hommage au début de notre séance de questions d'actualité au Gouvernement de demain, mercredi 22 mai, à quinze heures.

3

## COMMUNICATION RELATIVE À UNE COMMISSION MIXTE PARITAIRE

**Mme la présidente.** J'informe le Sénat que la commission mixte paritaire 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.

4

## MARCHÉ LOCATIF

ADOPTION EN PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE  
D'UNE PROPOSITION DE LOI  
DANS LE TEXTE DE LA COMMISSION MODIFIÉ

**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 (proposition n° 292, texte de la commission n° 587, rapport n° 586, avis n° 579).

### Discussion générale

**Mme la présidente.** Dans la discussion générale, la parole est à M. le ministre délégué. *(Applaudissements sur les travées du groupe RDPI.)*

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement.** Madame la présidente, mesdames, messieurs les sénateurs, nos territoires font face depuis quelques années à une conjoncture particulièrement difficile pour ce qui concerne l'offre de logement : hausse des taux d'intérêt, augmentation des coûts des matières premières dans la construction, baisse de la rotation dans le parc social. Le taux d'effort de nos concitoyens pour se loger continue d'augmenter inexorablement, pour s'établir aujourd'hui entre le quart et le tiers de leur budget.

L'agenda parlementaire des prochaines semaines le montre : le Gouvernement est engagé résolument dans la lutte contre la crise du logement. Le Premier ministre a appelé à un véritable « choc d'offre » pour y répondre. Le texte dont nous allons débattre, j'en suis convaincu, est un élément essentiel de ce choc d'offre.

À l'heure de la sobriété foncière, où nous souhaitons construire la ville sur la ville et réactiver tous les gisements possibles pour produire du logement – nous discuterons juste après ce texte de la proposition de loi pour transformer les bureaux en logements –, quel meilleur gisement que ces locaux existants, qui ne nécessitent ni transformations ni travaux longs et coûteux pour redevenir ou pour rester des logements ?

Dans une politique d'offre, le marché locatif privé a toute sa place. C'est pourquoi nous devons tout mettre en œuvre afin d'en stopper l'attrition. Il faut, au contraire, en stimuler la croissance. Les récentes études sur le sujet nous montrent que les zones tendues recèlent d'importants gisements de croissance, du fait de la vacance et de la transformation de nombreux logements en résidences secondaires ou touristiques.

On compte jusqu'à 800 000 meublés de tourisme sur l'ensemble du territoire. Une partie non négligeable d'entre eux sont des biens entièrement consacrés à la location touris-

tique. C'est le cas dans les territoires les plus variés, du bord de mer à Bayonne jusqu'au bord de l'Yèvre à Bourges, au fond du Berry, du cœur des Alpes, à Annecy, jusqu'à Val d'Europe Agglomération, à Marne-la-Vallée.

Je pourrais encore citer encore Fouesnant, La Rochelle, Bédousse, Les Sables-d'Olonne, Marseille, Megève, Chamonix ou encore Saint-Malo, où je me suis rendu la semaine dernière et dont le maire, Gilles Lurton, mène une action particulièrement volontariste sur ce sujet.

Tous les élus locaux nous font part de la nécessité d'une action forte et résolue, menée en lien avec les territoires, pour réguler le parc touristique et faire revenir le logement. C'est pourquoi je me réjouis tout particulièrement d'avoir pu, avec Christophe Béchu, inscrire ce texte à l'ordre du jour du Sénat, après son adoption à l'Assemblée nationale en janvier dernier.

Cette situation tient notamment à une perte d'attractivité de l'investissement locatif, qui est perçu par de nombreux propriétaires comme insécurisant et incertain. La proposition de loi que nous examinons aujourd'hui, au-delà de son importance en elle-même, constitue dès lors un jalon crucial dans un travail de plus long terme, qui vise à rendre son attractivité à l'investissement locatif à visée résidentielle.

Pendant trop longtemps, la réglementation et la fiscalité ont joué, à notre insu, en faveur de l'essor du meublé de tourisme, souvent au détriment des capacités en logement. Des avantages créés dans les années 2000 pour soutenir une industrie touristique alors à la peine se sont transformés en boulets qui pèsent sur notre capacité à loger les Français.

Plusieurs missions, dont celle de l'inspection générale des finances en 2022 et celle des députés Annaïg Le Meur et Vincent Rolland en 2023, ont mis le doigt sur les difficultés profondes suscitées par la multiplication des meublés de tourisme. Il est grand temps de rétablir l'équilibre.

L'équilibre, je le dis tout de suite, ce n'est pas s'attaquer aux meublés de tourisme qui ne le sont que quelques jours par an, c'est-à-dire ces résidences principales que nos concitoyens mettent en location le temps de leurs propres congés pour arrondir leurs fins de mois. Les plateformes nous rapportent que le revenu moyen tiré de leur activité par ces loueurs se situe aux alentours de 4 000 euros par an.

Ce n'est pas cette activité complémentaire, qui contribue à une offre touristique diversifiée, diffuse et haut de gamme, que nous souhaitons remettre en cause. Au contraire, la France en a bien besoin au moment où elle organise des événements internationaux qui attirent les publics du monde entier.

C'est pourquoi je ne serai pas favorable, par exemple, aux amendements qui tendent à abaisser encore davantage le nombre de jours de location permis à ces loueurs occasionnels lorsqu'ils mettent en location leur résidence principale. Les Français sont déjà suffisamment embêtés ; n'allons pas leur imposer des obstacles supplémentaires.

En revanche, le problème survient lorsque les propriétaires, lassés des réglementations excessives et des encadrements successifs qui grèvent la rentabilité de l'investissement locatif résidentiel, décident de transformer leur bien en meublé de tourisme à temps plein.

La location touristique, facturée à la nuitée avant même que la location n'ait lieu, sécurisée par des intermédiaires de qualité et par la notation des locataires, jouit d'avantages concurrentiels qui seraient patents quand bien même le

marché ne serait pas biaisé. Pourtant, avec les années est venu se surajouter à ces avantages un traitement réglementaire et fiscal favorable, si bien que l'État a introduit sur le marché une distorsion en faveur des marchés touristiques et au détriment de la location résidentielle.

Il en va ainsi des obligations de rénovation énergétique, qui pèsent sur les logements dans le secteur locatif, mais qui ne concernent pas les meublés de tourisme. Il en va également ainsi des abattements fiscaux avantageux en faveur de la location touristique, peut-être justifiés à une époque, mais aujourd'hui clairement responsables d'un mouvement de balancier excessif dans l'autre sens.

Face à cette situation, mesdames, messieurs les sénateurs, il est de notre responsabilité de rétablir de l'équité dans ces règles, pour permettre aux Français de se loger dans les territoires les plus tendus, les plus touristiques, pour permettre aux résidents de se loger à proximité de leur travail, pour rouvrir des logements aux travailleurs saisonniers ou pour empêcher l'éviction future des étudiants.

Cela passe par ce texte, mais aussi, sans vouloir préempter nos travaux futurs, par un travail plus ample, qui doit rendre son attractivité à l'investissement locatif lorsqu'il est réalisé à destination des résidences principales. C'est un travail large sur la fiscalité, sur la rentabilité et sur la sécurité de cette activité que nous devons mener.

En attendant, je me réjouis des dispositions de ce texte et de l'esprit qui a présidé aux travaux des commissions saisies dans cette assemblée. Dans l'ensemble, on peut dire que les parlementaires des deux assemblées ont exprimé une volonté commune d'aller de l'avant sur ce problème et de donner les outils aux acteurs locaux pour réguler leur parc.

Je veux saluer ici les auteurs de la proposition de loi, les députés Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz, avec lesquels nous avons beaucoup travaillé lorsque j'étais député pour faire prospérer ce texte. J'en étais d'ailleurs cosignataire et je me suis battu pour son inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée nationale. Nous nous étions notamment déplacés à Ajaccio, chez Laurent Marcangeli, président du groupe Horizons à l'Assemblée nationale, dont je veux saluer également l'implication dans ce travail.

Madame la présidente Estrosi Sassone, madame la rapporteure Sylviane Noël, monsieur le rapporteur général de la commission des finances, les travaux de vos commissions ont, à leur tour, nettement enrichi et consolidé le texte.

La commission des affaires économiques a organisé une large consultation des élus locaux, qui a montré leur adhésion et leurs attentes en la matière. Les deux commissions saisies ont adopté des amendements de sécurisation et d'amélioration des dispositions.

Je me félicite ainsi de ce que vous ayez adopté l'ensemble des dispositions du texte, qui apportent, selon moi, des outils indispensables aux élus des territoires.

Premièrement, pour renforcer la qualité de la donnée dont disposent les décideurs publics dans la prise de décision, la proposition de loi prévoit l'enregistrement obligatoire de chaque meublé, qui se verra attribuer un numéro unique lors de la déclaration en mairie, dans le cadre de la mise en place d'un téléservice national.

Le Gouvernement a travaillé pour que, en lien avec le projet de loi visant à sécuriser et réguler l'espace numérique, dit Sren, et le règlement européen en cours d'adoption, ce

dispositif fournisse un service opérationnel, intelligent et qui permette avant tout de sécuriser et de faciliter la tâche des collectivités.

Nous devons tous veiller, pour la mise en œuvre des dispositions du texte, à la bonne marche de ce service. Une grande partie du problème tient en effet à l'absence de connaissances précises dont disposent les collectivités sur les données des meublés touristiques.

Ces dispositions me paraissent essentielles pour les renforcer, même si je ne partage pas nécessairement l'enthousiasme qui semble être celui de plusieurs membres de cette assemblée pour imposer à la location des meublés une multitude de justificatifs et de certificats additionnels.

Deuxièmement, pour équilibrer les obligations réglementaires qui pèsent sur les meublés de tourisme, d'une part, et sur les logements, d'autre part, le respect des obligations de rénovation énergétique issues de la loi Climat et Résilience s'appliquera dans les mêmes conditions aux meublés. Cette condition me paraît essentielle, alors qu'approchent les dates d'entrée en vigueur des restrictions à la location pour les passoires, pour lutter contre le report des logements sur le marché touristique.

J'ai été satisfait de voir votre commission œuvrer dans le sens du renforcement de ces dispositions, notamment pour les nouvelles autorisations de changement d'usage, qui sont la clé pour prévenir l'attrition future du parc de logements. Il nous faudra ensuite sensibiliser activement les élus locaux sur la pertinence de mettre en œuvre ces règles pour rendre ces exigences effectives.

Alors que l'Assemblée avait fait le choix de la décentralisation, en donnant les clés au maire, vous avez souhaité généraliser cette disposition, quel que soit le territoire, sans demander l'avis du maire, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034. Bien que l'échéance puisse paraître éloignée, je crois, madame la rapporteure Sylviane Noël, que cette disposition témoigne d'une ambition écologique importante, que je partage. Reste à inclure le maire dans ce dispositif : c'est le sens de certains amendements déposés, auxquels je serai favorable.

Troisièmement, les communes disposeront de nouveaux outils pour réguler le parc des meublés touristiques, notamment la faculté de soumettre plus facilement à autorisation la transformation d'un local en meublé de tourisme.

Je suis très attaché à cet élargissement du règlement du changement d'usage à toutes les communes en zone tendue, sur simple délibération du conseil municipal. Il s'agit là d'une avancée concrète en matière de décentralisation, puisque toute commune, de droit si elle est en zone tendue, et en le motivant au regard de la tension immobilière si elle ne l'est pas, pourra se saisir de l'ensemble des outils que nous créons dans ce texte.

Il en va ainsi de la définition d'un quota sur les nouvelles autorisations de changement d'usage. Je salue à cet égard la proposition de la commission de l'exprimer en pourcentage du parc.

Il en va également ainsi de la définition d'une servitude de résidence principale sur les constructions neuves, disposition créée à l'Assemblée nationale et qui me semble à la fois ambitieuse et prometteuse pour donner aux communes un meilleur contrôle sur le devenir des constructions qu'elles autorisent. Je suis satisfait, là aussi, que la commission ait choisi de renforcer ce dispositif, même si j'attire votre attention sur la nécessité de trouver un équilibre au regard du droit constitutionnel.

Quatrièmement, les copropriétés feront l'objet d'une information obligatoire lorsqu'un local fait l'objet d'un changement d'usage vers une destination touristique. Sans aller jusqu'à la possibilité pour la copropriété d'interdire, par un vote à la majorité, la transformation d'un logement en meublé de tourisme, disposition que le Conseil constitutionnel a déjà eu l'occasion de censurer pour une atteinte jugée disproportionnée au droit de propriété, la proposition de loi tend à renforcer utilement l'information des copropriétaires.

Enfin, la proposition de loi s'attache à régler la question de la fiscalité des meublés touristiques.

Par principe, le Gouvernement reste défavorable aux dispositions fiscales dans les textes ordinaires. Mais, au-delà de ces considérations, il est évident, au regard du consensus existant pour travailler sur ces questions dans les deux assemblées, que le *statu quo* n'est pas satisfaisant. L'avantage fiscal dont bénéficient les propriétaires de meublés de tourisme apparaît aujourd'hui excessif au regard de ceux dont jouissent les propriétaires de logements en location, et cela sans justification particulière au regard des charges induites dans la gestion des biens.

Il y a donc bien lieu de s'interroger sur le maintien de ces dispositions. Nous aurons ce débat aujourd'hui. Monsieur le rapporteur général de la commission des finances, sachez d'ores et déjà que j'aurai une position de sagesse sur nombre de vos amendements, tout gardant une vigilance particulière sur la date d'entrée en vigueur de ces dispositions fiscales.

Pour conclure, dans un esprit de décentralisation concrète, cette proposition de loi importante renforcerait nettement les instruments à la main des collectivités, pour réguler et maîtriser un phénomène qui menace la pérennité de l'offre de logements dans nos territoires tendus et touristiques. Je ne puis que me réjouir de sa discussion et espérer vivement son adoption. (*Applaudissements sur les travées du groupe RDPI. – MM. Louis Vogel et Cédric Chevalier applaudissent également.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la rapporteure. (*Vifs applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains. – Mme Brigitte Devésa applaudit également.*)

**Mme Sylviane Noël, rapporteure de la commission des affaires économiques.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, on compterait aujourd'hui près d'un million de meublés de tourisme en France. C'est un phénomène récent, qui accompagne l'essor du tourisme dans notre pays, un secteur dont le poids n'est pas négligeable dans notre économie, puisqu'il représente environ 4 % du PIB.

Le phénomène d'éviction du logement locatif permanent au profit de la location meublée touristique est une réalité dans certaines communes. L'essor des meublés de tourisme y est longtemps resté à l'abri de toute régulation, entraînant un effet d'aubaine.

Néanmoins, ce phénomène est loin de résumer l'ampleur du déséquilibre du marché locatif actuel, qui est multifactoriel.

Lors de l'examen de cette proposition de loi, la commission des affaires économiques a donc souligné que ce texte était loin d'apporter la solution au déséquilibre du marché locatif. Comme le propose le rapport sur la crise du logement de mes collègues, seule une réflexion globale, portant notamment sur la contribution économique et sociale, le statut du bailleur privé et les garanties à lui apporter, permettra de renforcer l'attractivité de la location longue durée.

Nous avons donc modifié l'intitulé de cette proposition de loi en cohérence avec son dispositif, qui ne concerne que la régulation de la location meublée touristique à l'échelon local.

Cependant, en matière de régulation des meublés de tourisme, la commission salue ce texte, qui met en place une boîte à outils intéressante.

Vous le savez, la situation de nos territoires en matière de meublés touristiques est extrêmement contrastée : ils sont indispensables au développement touristique de certaines communes, mais induisent un coût important pour d'autres, avec l'attrition du marché locatif, la hausse des loyers ou les nuisances sonores qui en résultent.

Notre boussole a été de concilier ces points de vue très différents, entre des communes touristiques, qui font face à un important phénomène d'éviction au détriment des logements permanents, et des communes thermales ou de montagne, qui ont grand besoin des meublés pour préserver leur activité économique. L'essor de ces meublés de tourisme a en effet réussi à réchauffer des lits froids, ce dont on ne peut que se réjouir.

C'est pourquoi la commission a souhaité mener une consultation des élus locaux pour mieux connaître leurs besoins et difficultés et recueillir leur avis sur les principales dispositions du texte.

Cette consultation a été achevée avant l'examen en commission – nous avons recueilli 1 292 contributions de maires, de présidents d'EPCI et d'autres élus locaux –, mettant en évidence une forte demande des élus locaux pour un renforcement des outils à leur disposition. Près de 40 % d'entre eux considèrent que leurs outils de régulation ne sont pas suffisants aujourd'hui. Près de 80 % sont favorables à la généralisation de la déclaration avec enregistrement et 76 % sont également partisans d'un alignement à terme des exigences de décence énergétique des meublés de tourisme sur celles des locations nues.

Consacrer de nouveaux outils dans la loi va permettre de sécuriser les décisions des élus locaux. Prenons les délibérations prises par Saint-Malo, Annecy, Nice, Strasbourg, Val d'Europe, qui ont été attaquées devant le juge administratif : elles instaurent de nouveaux outils de régulation, dans le silence de la loi, mais elles risquent d'être suspendues ou annulées par le juge. Ce sont de véritables appels à l'aide que nous devons prendre au sérieux.

Lorsque ces outils permettent de réduire l'éviction du logement permanent au profit des meublés de tourisme, la commission les a rendus plus flexibles, à la main des élus, afin qu'ils soient adaptés aux réalités de terrain. C'est le cas par exemple pour les quotas d'autorisation temporaire de changement d'usage.

Notre commission a aussi souhaité renforcer l'information des communes sur les meublés de tourisme situés sur leur territoire. La fiabilité de cette information est le préalable indispensable aux contrôles.

Au-delà des sanctions, la commission a eu à cœur de donner aux élus locaux les moyens de faire véritablement cesser les pratiques illicites. C'est le sens de la procédure de suspension des numéros de déclaration des annonces : en obligeant les plateformes à retirer les annonces dont les numéros ont été suspendus, nous avons donné aux communes des outils pour faire cesser la location meublée touristique en cas d'arrêt de péril ou d'insalubrité.

En plus de mettre à disposition des élus locaux ces outils, qui vont dans le bon sens, cette proposition de loi vise à aligner progressivement les exigences de décence énergétique des meublés de tourisme sur celles applicables aux locations nues.

Le calendrier de décence énergétique issu de la loi Climat et Résilience de 2021 ne s'applique aujourd'hui qu'à la location nue de résidences principales. Maintenir une exception pour les meublés de tourisme pourrait nourrir un effet d'éviction à proximité des échéances d'interdiction de location des passoires thermiques – 2025 pour les logements classés G et 2028 pour les F.

Sur ce point précis, il me semble sécurisant pour les élus locaux et les propriétaires de disposer d'une réglementation nationale uniforme et prévisible, ne serait-ce que pour permettre aux copropriétés de mener à bien les travaux nécessaires et d'éviter des effets d'éviction localisés.

Encore une fois, la commission a souhaité simplifier le dispositif introduit à l'Assemblée nationale. Dans les zones en tension, un diagnostic de performance énergétique (DPE) en E sera suffisant pour obtenir une autorisation de changement d'usage pour louer un meublé. C'est cohérent, puisque, pour les locations nues, la classe D ne sera exigée qu'en 2034.

En dehors des zones tendues et du changement d'usage, la commission a allongé le calendrier introduit par les députés : tous les meublés de tourisme, hors résidences principales, devront se conformer aux exigences de décence énergétique des locations nues au 1<sup>er</sup> janvier 2034, ce qui signifie une étiquette D au minimum d'ici à dix ans, au lieu de cinq ans. Ce délai plus raisonnable permettra de réaliser les travaux nécessaires, notamment dans les copropriétés en montagne.

Tel est, mes chers collègues, le dispositif équilibré que nous soumettons à votre approbation, sachant que, en plus des mesures que je viens d'énoncer, nous nous sommes efforcés d'apporter d'autres améliorations, visant notamment à renforcer la capacité de contrôle des communes et à trouver un équilibre sur les exigences de sécurité incendie à fournir lors de la déclaration.

Pour finir, je tiens à saluer le rapporteur général de la commission des finances, Jean-François Husson, à qui nous avons délégué les articles 3 et 4 du texte, lesquels concernent la fiscalité des meublés de tourisme. Je le remercie du travail qu'il a accompli de concert avec nous.

Notre commission adhère à la solution qui a été trouvée et qui permet de mettre en cohérence le régime simplifié que constitue le micro-BIC avec les autres régimes fiscaux, notamment celui des loueurs de meublés non professionnels, sans pour autant compromettre l'incitation au classement des meublés. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains. – Mme Annick Billon applaudit également.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur pour avis. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, autant vous le dire d'emblée, le texte que nous examinons aujourd'hui ne constitue pas la réponse à la crise majeure que connaît actuellement dans notre pays le secteur du logement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** C'est sûr !

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Ce texte a néanmoins le mérite d'apporter des outils et des réponses aux difficultés spécifiques parfois posées par la location meublée touristique.

Ces réponses sont principalement de nature réglementaire, non de nature fiscale. Cependant, les dispositions fiscales contenues dans le texte, si elles ne résolvent pas à elles seules tous les problèmes, doivent rendre la fiscalité des meublés touristiques plus lisible, plus juste et plus équilibrée.

Ainsi, l'article 3 de la présente proposition de loi a pour objet de réformer les paramètres fiscaux du régime micro-BIC applicable aux meublés de tourisme.

Le texte de cet article, tel qu'il a été adopté par la commission des finances, suit une ligne directrice claire : simplifier le régime fiscal applicable aux revenus des locations meublées face à la tentation vaine de créer des dispositifs toujours plus complexes et toujours moins lisibles pour répondre à des aspirations contradictoires. Je tiendrai cette ligne au cours de nos débats.

En effet, la position de la commission des finances est une position d'équilibre, largement soutenue, je le crois, par les membres de nos deux commissions – finances et affaires économiques. Je veux d'ailleurs remercier chacun des membres de ces deux commissions de leur implication.

Tout le monde aspire à plus de simplification. C'est d'autant plus essentiel en l'occurrence que, ne l'oublions pas, le régime micro-BIC est censé être un régime simplifié. La fiscalité applicable aux meublés de tourisme doit être comprise par toute personne qui met son bien en location.

Le texte que nous proposons supprime en particulier toute forme de zonage, et je ne serai donc pas favorable aux amendements qui viseraient à en réintroduire un, et cela pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, je le répète, il ne faut pas verser dans une excessive complexité. Tout a été envisagé en matière de zonage, même le croisement de plusieurs critères, à savoir ceux de l'Insee et ceux qui sont déjà applicables au secteur du logement. Autant le dire, personne n'y comprendrait plus rien !

Ensuite, et c'est la preuve de cette complexité, nous ne sommes pas parvenus, à l'occasion de nos différents travaux, à trouver un zonage qui satisfasse tous les territoires. J'ai demandé aux différentes associations d'élus – élus de montagne, du littoral et des stations thermales –, de me transmettre une proposition commune. Le seul point sur laquelle ces associations ont réussi à se mettre d'accord, c'est de dire que le zonage de la proposition de loi n'était pas satisfaisant et qu'il fallait en changer.

Pour ce qui est de proposer un zonage, elles n'y sont pas parvenues, et pour cause : il est difficile, voire impossible de traiter différemment les logements selon la situation de communes touristiques qui visent des objectifs différents.

Enfin, le zonage pose à mon sens une difficulté majeure au regard de l'égalité devant l'impôt. Maintenir un zonage reviendrait à mettre en place des dérogations qui m'apparaissent sans lien avec le régime micro-BIC et accepter que le propriétaire de la commune X soit traité différemment de celui de la commune Y voisine. Le contribuable lui-même ne comprendrait pas cette logique.

Pour ces mêmes raisons, je serai également défavorable aux amendements qui tendent à créer discrètement un nouveau zonage en prévoyant un régime spécifique pour les gîtes

ruraux, défini par décret. Cette dernière option me semble encore plus insatisfaisante, car elle reviendrait à confier au Gouvernement le soin de définir librement un zonage fiscal.

Sur cette base, le dispositif proposé n'est pas une révolution, mais il me paraît juste, simple et équilibré : il met en cohérence le régime fiscal applicable aux locations meublées de tourisme avec des seuils existants ; il supprime un zonage inopérant et aussi difficile à justifier qu'à dessiner ; il revient sur les niveaux d'abattement qui paraissent excessifs ; enfin, il maintient une incitation au classement, avec vingt points d'écart entre les deux régimes.

J'en viens à l'article 4, qui prévoyait de réintégrer au calcul de la plus-value de cession des loueurs de meublés touristiques non professionnels les amortissements déduits du revenu de la location de ces biens.

L'administration fiscale n'a été en mesure d'apporter aucun élément précis sur les conséquences de la mise en œuvre de ce dispositif. La commission des finances ne pouvait donc reprendre à son compte cet article. Je considère qu'une telle réforme ne peut se faire à l'aveugle et qu'il est indispensable d'évaluer avec précision les conséquences de ce changement de régime avant de le mettre en œuvre.

En conclusion, je souhaite que l'équilibre auquel nous sommes parvenus en commission des finances soit de nature à faire converger les points de vue et à nous permettre d'avoir des débats nourris, mais apaisés.

Monsieur le ministre, vous avez appelé à aller de l'avant, comme le Sénat en a l'habitude. Aussi, allons-y ! (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

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

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Dominique Estrosi Sassone. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains, ainsi qu'au banc des commissions.*)

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, « je dynamite, je disperse, je ventile façon puzzle » : voilà à quoi me fait penser la politique du logement du Gouvernement. (*Applaudissements sur des travées du groupe Les Républicains.*)

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** C'est vrai !

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** La dynamite, c'était en 2017, avec les attaques contre le logement social au travers de la baisse des aides personnalisées au logement (APL) et de la réduction de loyer de solidarité (RLS).

Puis, en 2023, le Gouvernement plombe l'investissement locatif et l'accession à la propriété avec l'arrêt du Pinel et le recentrage du prêt à taux zéro (PTZ) en pleine crise du logement, sans compter les mesures du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui ont refroidi un marché déjà gelé. (*Mme Sylvie Goy-Chavent applaudit.*)

Le puzzle, c'est maintenant, avec la succession de petites propositions de loi pointillistes ou technicistes. La « boîte à outils » est devenue le synonyme de ces petites lois, certes utiles, mais tellement partielles, monsieur le ministre.

Nous examinons aujourd'hui une proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif. Nous avons pu penser, à un moment donné, que ce texte ne serait jamais inscrit à l'ordre du jour du Sénat. Il a fallu que le Sénat, tous groupes politiques confondus, fasse preuve de volontarisme pour que nous puissions enfin en débattre.

**M. Max Brisson.** Très bien !

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** Pour autant, les rapporteurs Sylviane Noël et Jean-François Husson, que je remercie de leur travail de qualité, ont ramené les choses à leur juste proportion : nous n'avons affaire qu'à une loi sur les meublés de tourisme.

Sur le plan fiscal, comme nous y exhorte le rapporteur général de la commission des finances, gardons-nous, mes chers collègues, d'avoir des débats enflammés. Ne soyons pas myopes : on ne parlera que du régime micro-BIC, alors que la plupart des investisseurs qui louent des meublés à grande échelle utilisent des sociétés ou sont au régime réel !

Cette proposition de loi est censée « 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... (*Sourires.*) à commencer par s'attaquer à l'attractivité de l'investissement locatif classique. Dans le contexte actuel, la rentabilité de ce dernier est beaucoup trop faible pour attirer les investisseurs ; pourtant, vous vous refusez à déployer une offre d'investissement dans le logement locatif intermédiaire (LLI) destinée aux particuliers.

Vous étiez en Allemagne récemment. Pourquoi ne vous inspirez-vous pas du statut du bailleur privé qui y a été mis en place voilà de nombreuses années ? Outre-Rhin, l'investissement locatif est vu non pas comme une rente condamnable, mais comme la production d'un service de logement.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** L'Allemagne connaît exactement la même crise !

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** Au-delà de la rentabilité, là où Airbnb garantit le paiement à l'avance et une assurance couvrant tous les aléas, le loueur qui offre un logement à l'année ne disposera d'aucune de ces protections et sera bien souvent considéré comme un Thénardier.

Pour autant, je ne veux pas minimiser l'utilité du texte qui nous est soumis aujourd'hui. Je souhaite au contraire souligner le travail accompli par nos rapporteurs pour parvenir à un équilibre. En effet, d'un côté, dans quelques zones du territoire, les meublés de tourisme, en concurrence avec le logement permanent, provoquent l'attrition du marché locatif et nourrissent la hausse des prix, sans que les élus aient les moyens d'agir dans un contexte de crise du logement.

D'un autre côté, dans d'autres territoires, le tourisme est un poumon économique essentiel, et nombre de nos concitoyens voient dans la location de leur habitation un moyen de mettre du beurre dans les épinards dans un contexte de crise du pouvoir d'achat.

Je donnerai deux exemples de cet équilibre.

D'une part, concernant le DPE, il nous faut empêcher que les passoires thermiques échappent aux travaux et basculent dans la location touristique, accroissant l'attrition du marché.

D'autre part, concernant le nombre de jours pendant lesquels est autorisée la location des résidences principales, qui ne provoque pas d'attrition du marché locatif, nous avons choisi de privilégier le pouvoir d'achat et de maintenir le quota de cent vingt jours.

Le groupe Les Républicains soutiendra donc sans réserve ce texte, issu du travail complémentaire de nos commissions des affaires économiques et des finances, qui ont su adapter cette proposition de loi à la diversité de nos territoires. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Cédric Chevalier. (*Applaudissements sur les travées du groupe INDEP.*)

**M. Cédric Chevalier.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, nul ne peut contester que nous sommes confrontés à une crise du logement. Tous nos territoires la connaissent, avec plus ou moins d'intensité. Les causes en sont multiples, mais trois d'entre elles semblent jouer un rôle majeur.

La première cause est à chercher dans l'augmentation des coûts de la construction. Depuis 2020, ces coûts ont progressé de plus de 20 %, du fait notamment de l'accroissement du prix des matières premières, lié aux crises successives et aux spéculations, mais aussi à l'application de certaines normes, qui vont en se multipliant.

La deuxième a trait au coût exorbitant du foncier. Celui-ci, d'ailleurs, n'est pas près de baisser, avec les différents dispositifs votés en matière d'artificialisation des sols, qui vont accentuer la raréfaction du foncier, donc son coût d'acquisition...

Enfin, la remontée des taux d'intérêt et le resserrement du crédit bancaire ont ralenti la demande, fragilisant l'ensemble des acteurs du secteur du bâtiment et du logement.

Cette crise n'est pas exclusive à la France ; bon nombre de pays européens y font également face.

Parce qu'elle est issue de multiples facteurs, parmi lesquels des dynamiques économiques de fond, aucune loi ne saurait résoudre toutes les difficultés en matière de logement. Pour autant, la loi peut et doit faciliter la sortie de crise. Nous saluons votre volontarisme, monsieur le ministre. Avec trois textes relatifs au logement en un mois, personne ne peut vous faire un procès en immobilisme !

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Merci !

**M. Cédric Chevalier.** Les auteurs de la proposition de loi que nous examinons aujourd'hui constatent « les difficultés que les Français rencontrent pour se loger à coût abordable », ainsi que l'important taux d'effort des locataires. Ces difficultés proviendraient notamment de l'éviction du locatif d'habitation par le locatif touristique.

Toutefois, il convient de rappeler que, derrière cette dénomination, nous observons des situations et des statuts différents, entre résidences secondaires, résidences principales, etc. En outre, il ne faut pas oublier que le locatif touristique représente un enjeu fort, que ce soit en termes d'animation ou d'aménagement des territoires, si l'on veut permettre aux chaînes professionnelles d'assurer une offre touristique satisfaisante et complémentaire.

Il est aussi un enjeu économique et financier pour nos collectivités, mais aussi pour nos concitoyens.

Si je partage l'objectif de la présente proposition de loi, je ne suis toutefois pas complètement convaincu que ce texte change fondamentalement la donne en matière de logement à coût abordable. Je crains, à l'inverse, que certains articles, s'ils étaient adoptés en l'état, ne viennent restreindre l'offre et, mécaniquement, augmenter les coûts de location.

À ce titre, je souligne que l'une des populations ayant des besoins spécifiques de mobilité, à savoir les jeunes, qu'ils soient étudiants, alternants, apprentis, stagiaires ou jeunes actifs, risque d'être la première à subir les conséquences d'une augmentation des coûts de location.

Enfin, ce texte ne règle pas ce qui, à mon sens, constitue le vrai problème de l'accès aux logements, à savoir la relation très déséquilibrée qui existe entre propriétaires et locataires. Ce rapport fait souvent hésiter les premiers à louer leurs biens aux seconds, sinon à des conditions extrêmement contraignantes, excluant une population pourtant solvable.

Il conviendra donc, non pas dans ce texte, mais prochainement, de se pencher sur cette question et de s'attacher sérieusement à corriger la relation entre propriétaires et locataires, sans pour autant redonner des droits excessifs aux premiers au détriment des seconds.

Je souligne d'ailleurs qu'il n'est pas rare de constater, aujourd'hui, dans certaines communes, un refus de location des biens disponibles sous prétexte d'un risque d'insolvabilité ou de dégradation, y compris de la part des communes elles-mêmes.

Enfin, on ne peut pas parler de logement sans évoquer l'aménagement du territoire et ses multiples facettes, notamment la question de la mobilité. Un rééquilibrage des territoires peut également être l'une des réponses à la crise du logement.

Enfin, si nous sommes évidemment favorables à l'augmentation des prérogatives données aux maires, il ne faudrait pas que ces derniers se retrouvent, une fois de plus, démunis face à des contentieux, ni que de nouvelles obligations viennent générer un surcoût pour leurs collectivités.

Monsieur le ministre, le groupe Les Indépendants soutient toute initiative visant à redonner des pouvoirs aux élus locaux et aux maires, mais également à lutter contre la crise du logement; nous n'en demeurerons pas moins vigilants, en fonction des amendements qui seront votés. (*Applaudissements sur les travées du groupe INDEP.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Yves Bleunven. (*Applaudissements sur les travées du groupe UC. – M. Gilbert Favreau applaudit également.*)

**M. Yves Bleunven.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, la proposition de loi que nous examinons aujourd'hui est un texte consensuel visant à réguler davantage les meublés de tourisme.

Ce texte va dans le bon sens, car il répond à une attente légitime des élus locaux. Le Sénat a reçu plus de 1 200 contributions d'élus dans le cadre de la consultation lancée sur ce sujet: c'est une parfaite illustration de cette demande.

Cette proposition de loi permet de répondre aux attentes d'une partie de nos concitoyens, à savoir ceux qui demeurent dans certains territoires où l'offre de logement à l'année est devenue inexistante au profit de locations touristiques, mais aussi les chefs d'entreprise qui n'arrivent plus à loger leurs salariés.

La philosophie du texte correspond à notre esprit sénatorial: laissons aux maires le pouvoir de décider! Je tiens à saluer tout particulièrement le travail de notre rapporteure, Sylviane Noël, sur ce sujet. En effet, je pense qu'il est important de permettre une meilleure décentralisation de la décision sur les meublés de tourisme. Qui est mieux placé que le maire pour déterminer l'offre de logements dans sa commune?

**Mme Sophie Primas.** Personne!

**M. Yves Bleunven.** L'instauration d'outils à cette fin, par le biais de cette proposition de loi, est donc une excellente chose.

Tout d'abord, la généralisation de la déclaration avec enregistrement de toute location meublée touristique permettra aux communes de mener des contrôles efficaces.

Les travaux de notre commission ont d'ailleurs complété ce dispositif, notamment sur la justification de la qualité de résidence principale d'un meublé de tourisme. Les élus locaux auront aussi, grâce à nos apports, un pouvoir de

sanction en cas de manquement, avec la faculté de suspendre la validité des numéros d'enregistrement des annonces de meublés de tourisme.

Un autre outil mis à la main des élus est l'extension et la facilitation des possibilités offertes à la commune de recourir au régime d'autorisation préalable au changement d'usage, notamment *via* la suppression de l'autorisation préfectorale. Voilà une autre mesure qui va dans le bon sens et qui était attendue dans de nombreux départements!

Le texte permettra également aux communes de délimiter des zones où s'appliqueront des quotas d'autorisations temporaires de changement d'usage. Cette mesure confèrera aux collectivités locales, qui sont les mieux à même de réguler l'offre de logement sur leur territoire, une réelle maîtrise du nombre de meublés et une capacité d'adaptation en fonction des évolutions 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<sup>er</sup> janvier 2034. À cette date, ils devront ainsi disposer au minimum d'un classement D au DPE, évitant ainsi que les passoires énergétiques ne deviennent des meublés de tourisme d'opportunité.

Je suis donc particulièrement satisfait que ces outils, à la main des élus, puissent désormais devenir des dispositions législatives.

Nous sommes nombreux ici à rencontrer souvent des élus qui font face à l'explosion de meublés de tourisme dans leurs communes, mais qui ne peuvent, hélas! rien faire.

En effet, les communes situées à proximité de sites touristiques d'envergure, en milieu rural notamment, peuvent voir leur parc immobilier se transformer. La moindre maison à vendre est achetée pour devenir un meublé de tourisme, ce qui empêche *de facto* tout renouvellement de la population; l'absence de nouveaux enfants dans leurs écoles conduit à des fermetures de classes; les flux d'ordures ménagères s'en voient déréglés; et cette liste pourrait être allongée...

Cependant, à côté des endroits où la question de la régulation des meublés de tourisme peut se poser au vu de leur caractère problématique, il existe aussi des territoires qui ont besoin de ces meublés touristiques.

Je puis illustrer mon propos en vous parlant d'un département que je connais bien: le Morbihan, cinquième département touristique français. À Vannes et Lorient, par exemple, le nombre de meublés de tourisme est en hausse constante, ce qui pose de fait des difficultés pour le logement des travailleurs et des étudiants. En revanche, dans nombre de communes rétro littorales, cette tension n'est pas du tout la même et la présence de meublés de tourisme contribue à la santé de l'économie locale.

Je veux insister sur un autre point encore: les meublés de tourisme ne sont pas, bien entendu, la seule source de la crise du logement que nous traversons. La régulation de ces meublés ne garantira pas, à elle seule, à chacun de nos concitoyens l'accès à un logement. Mais ce texte, tout comme celui qui vise à faciliter la transformation des locaux professionnels en logements, que nous examinerons juste après celui-ci, s'inscrit dans une bonne voie.

Aussi, les membres du groupe Union Centriste voteront en faveur de ce texte, qui permet de lutter contre l'éviction de résidents permanents au profit des meublés de tourisme, mais aussi d'harmoniser la législation en matière de performance énergétique des logements.

Par ailleurs, en dotant les élus locaux d'outils adaptés, la présente proposition de loi renforce leurs compétences, de façon qu'ils puissent conduire sur leurs territoires une véritable politique du logement adaptée à leurs spécificités, en permettant une régulation tant attendue.

Je veux enfin vous redire, monsieur le ministre, que ce texte « boîte à outils » est un bon début, mais qu'il nous faut aller plus vite et plus loin pour répondre à la crise du logement que traverse notre pays.

À mon sens, le projet de loi que nous examinerons en juin prochain ne résoudra pas plus cette crise, ce qui est regrettable. Avec mes collègues – je pense en particulier à Amel Gacquerre, corapporteur de ce projet de loi –, nous vous ferons des propositions pour le perfectionner et aller plus loin dans les solutions proposées. *(Applaudissements sur les travées du groupe UC, ainsi qu'au banc des commissions. – M. Gilbert Favreau applaudit également.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Salmon. *(Applaudissements sur les travées du groupe GEST.)*

**M. Daniel Salmon.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, voici un texte qu'il était temps d'inscrire à notre ordre du jour, car il était particulièrement attendu par les élus de nos territoires et nombre de nos concitoyens ! De partout monte la demande d'encadrement des meublés de tourisme, tant la réalité des chiffres donne le vertige.

En 2016, quelque 300 000 logements étaient mis en location touristique de courte durée. Aujourd'hui, on est autour de 1 million. Que ce soit dans nos grandes métropoles, sur la côte Atlantique, ou encore dans nos cœurs de villes, une grande partie de nos territoires subit cette expansion fulgurante.

Derrière ces chiffres, il y a des conséquences très concrètes et parfois dramatiques.

Des locataires en règle sont chassés de leur logement pour qu'il soit transformé en meublé de tourisme ; l'offre immobilière se tend chaque jour un peu plus ; les loyers augmentent, éloignant toujours plus la majeure partie de la population de son lieu de travail, multipliant la dépendance de celle-ci à la voiture, avec les coûts afférents, dégradant les conditions de vie des habitants permanents de ces territoires et aggravant leur précarité.

Ces communes se vident de leurs habitants. Elles perdent aussi une partie de leur dotation, leurs services publics, des postes de professeur, des commerces et, souvent, l'âme qui y est attachée... À Saint-Malo, dans mon département, les boîtes à clés ont envahi la ville *intra muros* ; les coiffeurs et les bouchers ont fermé boutique faute d'habitants permanents.

La raison de ces phénomènes est claire : la location de courte durée est presque trois fois plus rentable que la location classique, d'autant qu'elle est encouragée par une fiscalité injustement avantageuse.

Depuis de nombreuses années maintenant, les élus des territoires confrontés à cette situation lancent l'alerte sur le manque de leviers fiscaux et réglementaires pour tenter d'enrayer cette prolifération.

Bien sûr, nous ne jetons pas la pierre aux personnes qui louent leur habitation quelques semaines dans l'année pour un complément de revenu bienvenu. Pour ces personnes, nous y voyons surtout les conséquences de salaires trop bas, de pensions de retraite trop faibles, de l'inflation, ou plus largement de l'augmentation de la précarité.

Cette proposition de loi les distingue des multipropriétaires et des investisseurs qui font de cette location de courte durée un business et qui contribuent à cette accélération de la financiarisation du logement, qu'il est grand temps d'enrayer !

Le logement doit retrouver sa fonction première : un lieu pour vivre dignement, plutôt qu'un objet de spéculation difficilement accessible à une grande partie de la population.

Ce sujet est très large et dépasse largement la question du meublé de tourisme.

Les dispositions de ce texte tendent à répondre à cet enjeu en donnant aux collectivités des pouvoirs de régulation en matière de changement d'usage. Elles leur permettront de sanctuariser des secteurs pour l'habitation principale et d'empêcher les propriétaires de convertir leurs passoires thermiques en locaux de tourisme.

Concernant la refonte du régime fiscal actuel, nous regrettons tout d'abord que la commission ait amoindri l'ambition de départ de l'article 3, qui respectait pourtant le vote du Sénat lors du projet de loi de finances pour 2024 en faveur d'un abattement de 30 % pour les meublés de tourisme classés. Le Sénat va-t-il se dédire ? On le saura tout à l'heure... Par ailleurs, chacun peut comprendre qu'avec un plafond d'abattement fiscal fixé, pour les meublés classés, à 188 000 euros actuellement, ou même à 77 700 euros, comme l'a voté la commission, nous nous trouvons assez loin du complément de revenu.

Pour notre part, nous souhaitons purement et simplement abroger cette niche néfaste et ainsi avantager réellement la location nue de longue durée, comme le demande notamment la Fondation Abbé Pierre. Nous y reviendrons.

L'encadrement des plateformes passe également par une capacité de régulation autonome des collectivités : les amendements de Mme la rapporteure ont permis d'aller plus loin pour renforcer et faciliter les contrôles par les communes et pour lutter contre les fraudes sur les déclarations de meublés en résidence principale, ce que nous saluons.

Nous regrettons cependant que le texte ne comporte pas suffisamment d'outils pour renforcer les capacités de contrôle des communes.

Par ailleurs, pour plus d'efficacité, plusieurs outils de fiscalité locale pourraient être mis en œuvre, afin de préserver le logement permanent par rapport à la croissance du triptyque : résidences secondaires, logements vacants, meublés de tourisme. Mais, hormis l'article 3, ce texte n'utilise pas ces leviers.

Nous défendrons donc des amendements visant à revenir sur plusieurs reculs que nous avons identifiés à la suite du passage du texte en commission, ainsi que sur d'autres tendant à renforcer davantage encore les outils de régulation. Nous proposerons aussi, bien sûr, d'intégrer les résidences secondaires au dispositif du texte, ce qui nous paraît fondamental.

Face à la crise du logement que nous connaissons, nous devons légiférer à la hauteur des enjeux et faire en sorte que nos finances publiques n'encouragent pas l'enrichissement des multipropriétaires et des spéculateurs, aux dépens du droit au logement.

Ce texte constitue une première étape bienvenue et améliore l'équilibre entre les activités touristiques saisonnières et la vie le reste de l'année ; c'est pourquoi, tout en défendant notre vision au travers d'amendements, nous le voterons. *(Applaudissements sur les travées du groupe GEST.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté. *(Applaudissements sur les travées du groupe CRCE-K. – Mme Antoinette Guhl applaudit également.)*

**Mme Marianne Margaté.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, près de 20 % des nuitées saisonnières réalisées en France le sont dans un meublé de tourisme mis à la location par un particulier. Au total, il y aurait aujourd'hui un million de logements meublés de tourisme, répartis dans plus de 23 000 communes – des chiffres en constante augmentation.

Pour certains de ces particuliers, c'est une façon de voir leur logement occupé lorsqu'ils en sont absents, pour bénéficier d'un complément de revenus et en faire profiter des touristes de passage : 50 % de ces revenus seraient inférieurs à 4 500 euros annuels.

Pour d'autres propriétaires, c'est une véritable manne financière, une rente particulièrement lucrative, soutenue, jusqu'à présent, par une fiscalité avantageuse.

Cette fiscalité s'est révélée tellement incitative que, dans certaines métropoles, nous constatons une baisse du nombre de résidents permanents. En effet, la spéculation sur les logements apporte des profits temporaires, mais des problèmes permanents.

L'explosion des meublés de tourisme appauvrit l'offre de logements et fait flamber les loyers. Résultat, les travailleuses, les travailleurs et leurs familles sont poussés loin de leur emploi ou s'entassent dans des logements indignes. Devons-nous attendre que les salariés de notre pays regardent les annonces sur Airbnb pour pouvoir se loger ? Il faudra alors tripler leurs salaires, car les prix des meublés de tourisme sont trois fois plus élevés que ceux des locations de longue durée !

Avec les jeux Olympiques et Paralympiques qui approchent, certains propriétaires expulsent leurs locataires pour faire de cet événement populaire une machine à cash. Il est urgent d'agir, mais pas seulement pour les Jeux, bien sûr, d'autant que ceux-ci ne sont pas concernés par ce texte : c'est certain, puisque le Gouvernement a habilement manœuvré pour rendre inopérants les amendements contre cette niche fiscale adoptés au Sénat lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2024. Saluons votre mépris du travail parlementaire !

Dans mon département de Seine-et-Marne, je pourrais citer plusieurs exemples. Je prendrai celui de Serris, à Val d'Europe, territoire d'implantation de Disneyland Paris. En décembre dernier, j'ai rencontré le maire de cette commune de 9 000 habitants, où 106 logements étaient déjà loués comme meublés de tourisme en 2018. En 2023, il y en avait 320, ce qui représente une augmentation de 200 % en cinq ans. À la porte du palais de Mickey, de Blanche-Neige et des autres, on est loin, très loin, du conte de fées pour se loger !

Cannibalisation : voilà le terme employé par le maire de cette commune pour décrire la situation ; cannibalisation qui déstructure un quartier, avec la disparition de commerces de proximité utiles au quotidien des habitants ; cannibalisation qui pèse sur les services publics, comme sur les écoles dont les classes sont menacées de fermeture faute d'enfants en nombre suffisant, les familles n'ayant plus leur place dans la ville.

Je pense également à deux jeunes, Telio et Tony, engagés dans leur conseil régional de jeunes en Île-de-France et en Nouvelle-Aquitaine, que j'ai pu auditionner : ils nous alertent sur l'impossibilité, pour les étudiants et les jeunes actifs, de se loger décemment. Cette cannibalisation met à mal notre jeunesse qui a soif d'autonomie.

Avec ce texte, nous allons enfin pouvoir inciter les propriétaires de certains de ces logements à les faire revenir sur le marché de la location traditionnelle ; c'est une bonne chose.

Nous proposerons des améliorations pour une fiscalité plus juste, pour un meilleur encadrement de la mise en location et pour un renforcement du pouvoir de contrôle des collectivités.

Il n'en reste pas moins qu'il faudrait pouvoir agir directement sur le niveau des loyers du parc locatif privé pour véritablement contrer la crise du logement qui est à l'œuvre. En effet, pour les multipropriétaires – rappelons que 3,5 % d'entre eux possèdent la moitié du parc privé en location –, il y a toujours de bons placements pour gagner de l'argent, souvent l'argent des autres !

Le droit au logement aura besoin de réformes supplémentaires pour être véritablement effectif. Il faudra par exemple favoriser l'accès au logement social, avec un grand plan de construction de logements sociaux, accélérer sur la rénovation, notamment celle des copropriétés, ou encore lutter contre la spéculation immobilière et foncière. Autant de mesures qui n'ont, certes, pas vocation à figurer dans ce texte, mais qui seront aussi absentes, malheureusement, du projet de loi qui suivra.

Aussi, dès aujourd'hui, rendons plus attrayante la location de longue durée, au bénéfice de nos communes et des habitants qui les font vivre, et, dès demain, mettons tout en œuvre pour que, aux meublés de tourisme qui seront de retour sur le marché de la location, se joignent les centaines de milliers de logements à construire et à rénover pour répondre à la pénurie de logements sociaux ! *(Applaudissements sur les travées du groupe CRCE-K. – Mme Antoinette Guhl applaudit également.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Maryse Carrère. *(Applaudissements sur les travées du groupe RDSE.)*

**Mme Maryse Carrère.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, proclamé il y a quarante-deux ans avec la loi du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, ou loi Quillot, et consacré quelques années plus tard par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ou loi Besson, le droit au logement est longtemps resté inappliqué, en l'absence de tout dispositif contraignant.

Ce n'est qu'à la suite de la mobilisation autour des campements de sans-abri durant l'hiver 2006 que l'opposabilité du droit au logement a acquis un fondement juridique, avec la loi du 5 mars 2007 instaurant le droit au logement opposable, ou Dalo.

Si ces lois visaient à assurer un logement à nos concitoyens les plus fragiles, nous devons à présent permettre à une partie de la population qui n'est plus nécessairement dans une situation précaire, mais qui reste bloquée dans son parcours résidentiel de se loger.

En France, devenir locataire peut désormais s'apparenter à un véritable parcours du combattant, même quand on présente des revenus suffisants.

Comment expliquer à ces Français vivant dans les zones tendues que, malgré une situation socioprofessionnelle stable, ils ne pourront trouver de logement, car une partie croissante du parc locatif est réservée à des populations de passage ? Qu'il résulte de résidences secondaires ou de meublés de tourisme, ce sentiment d'injustice grandissant met à mal le pacte social et menace la solidarité et la cohésion nationales.

Au vu de ce constat, il est nécessaire d'agir rapidement et fortement sur la demande comme sur l'offre, tout en préparant une indispensable refondation de la politique du logement à plus long terme.

Or cette proposition de loi, qui vise à remédier aux déséquilibres du marché locatif, ne concerne finalement que la location meublée touristique, un phénomène dont l'essor peut certes créer des déséquilibres, mais qui ne saurait résumer à lui seul les causes profondes de l'attrition du marché locatif.

Je salue les travaux des commissions des affaires économiques et des finances, qui, conscientes du phénomène d'éviction du logement locatif permanent auquel font face certaines communes en raison d'un essor de la location meublée touristique, se sont également convaincues que ce phénomène recouvre des réalités différentes selon les territoires.

En effet, si leur essor incontrôlé entraîne aujourd'hui de grandes difficultés de logement pour les résidents permanents de communes très touristiques, les meublés de tourisme représentent aussi un levier indispensable au dynamisme économique des communes, où leur croissance permet de compléter l'absence d'un parc hôtelier développé.

Je suis convaincue que nos débats doivent nous permettre d'arriver à un texte équilibré, offrant un encadrement plus rigoureux de la location meublée touristique sans obérer son développement dans les communes au sein desquelles elle est indispensable à l'activité économique, telles que les communes thermales ou de montagne.

C'est pourquoi, si nous approuvons les nouveaux outils que ce texte met à disposition des exécutifs locaux pour évaluer, réguler et contrôler le développement de la location meublée touristique sur leur territoire, tout en favorisant l'habitat permanent, ces instruments nous semblent insuffisants.

Toutefois, nous saluons les propositions qui ont été formulées : la généralisation de la déclaration avec enregistrement de toute location meublée touristique, qui donnera aux communes les moyens de mener des contrôles efficaces ; l'extension et la facilitation de la faculté donnée aux communes d'avoir recours au régime d'autorisation préalable au changement d'usage ; enfin, l'instauration d'une servitude de résidence principale pour les constructions nouvelles dans certaines zones délimitées.

En effet, ces outils, facultatifs et flexibles, aux mains des élus locaux, permettront à ceux qui le souhaitent d'encadrer la location meublée touristique au plus près des besoins de leur commune.

Néanmoins, l'objectif de concilier les préoccupations divergentes de territoires aux dynamiques économiques et locatives différentes requiert d'aller plus loin. Pour ce faire, nous proposons de réintroduire un objectif d'aménagement du territoire et de prise en compte plus concrète des particularismes économiques locaux. La territorialisation de la politique du logement doit nous permettre de mieux appréhender les spécificités de chaque territoire.

Aussi, par le biais d'un amendement de mon collègue Jean-Yves Roux, nous proposerons que les meublés de tourisme classés situés dans des communes comprises dans le périmètre du dispositif France Ruralités Revitalisation (FRR) ou dans une commune dénommée « station classée de tourisme » au titre du code du tourisme conservent leurs avantages fiscaux dans la limite d'un chiffre d'affaires de moins de 50 000 euros.

Cette disposition permettrait de répondre de manière adaptée aux besoins des territoires ruraux et de préserver l'équité territoriale sans grever le développement des meublés de tourisme classés dans les communes au sein desquelles ils sont indispensables à l'activité économique.

Si notre groupe approuve l'essence de ce texte et estime qu'il va dans la bonne direction, notre vote dépendra de la prise en compte des différenciations territoriales.

Encadrer la location de meublés touristiques ne résoudra pas tous les déséquilibres de notre marché locatif, car ceux-ci sont multifactoriels. Seule une réflexion globale permettra de renforcer l'attractivité de la location permanente. (*Applaudissements sur les travées du groupe RDSE.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Bernard Buis. (*Applaudissements sur les travées du groupe RDPI.*)

**M. Bernard Buis.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, parfois, au Sénat, les journées sont thématiques. (*M. le ministre délégué sourit.*) Ce 21 mai sera ainsi consacré à la question du logement, avec, en premier lieu, l'examen d'une proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, et, en second lieu, celui d'une proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements.

Mes chers collègues, autant le record européen que nous détenons en matière de textes adoptés chaque année doit nous interroger sur notre manière de légiférer et sur le temps que nous y consacrons, autant je reste convaincu que nous examinons aujourd'hui un texte attendu, nécessaire et utile. Il est attendu par les élus locaux, nécessaire pour les saisonniers et utile pour nos territoires.

Au fond, ce texte est le parfait exemple du bien-fondé de notre mandat de parlementaire : là où le silence des lois est source d'injustice se trouve la pleine et entière nécessité de légiférer.

Nul ne peut ignorer les difficultés que les Français rencontrent pour se loger à coût abordable, en particulier au sein des communes les plus attractives, celles que nous classons en zones tendues. Cette crise du logement intervient alors que le prix des loyers a connu une hausse ininterrompue entre 1984 et 2020, c'est-à-dire depuis quarante ans, notamment dans le parc locatif privé. À qualité constante, dans ce secteur, les loyers des logements ont été multipliés par 2,6 durant cette période.

Le taux d'effort des locataires du parc privé et celui des locataires du parc social, lesquels varient immanquablement selon le niveau de revenus des ménages, ont ainsi connu de fortes hausses, pour atteindre respectivement 28,4 % et 24,1 % entre 2001 et 2013.

Nombreux sont les Françaises et les Français qui n'arrivent plus à se loger à l'année à proximité de leurs emplois. Ils sont obligés de s'éloigner des cœurs de ville pour vivre en périphérie de leurs zones d'activité ou de leurs attaches familiales.

Dans les zones particulièrement touristiques, comme les zones de montagne ou littorales, sur les côtes finistériennes, dans les massifs isérois ou les montagnes du Diois, la part importante des résidences secondaires dans le parc total et l'essor des meublés de tourisme alimentent ce phénomène et provoquent un sentiment de frustration et de déclassement.

Si l'offre de locations saisonnières a longtemps été insuffisante en France, eu égard à la situation de première destination touristique mondiale de notre pays, force est de constater que l'essor de quelques plateformes de mise en location de logements touristiques de particulier à particulier a inversé la donne. Ainsi, en France, on estime le nombre de logements mis en location touristique de courte durée à 800 000 pour l'année 2021, contre 300 000 pour l'année 2016.

Entre 2008 et 2018, la part relative des résidences principales au sein de l'ensemble du parc a diminué dans certaines zones touristiques, comme la Bretagne, le littoral méditerranéen, la Corse et, dans une moindre mesure, en montagne.

Sans réglementation, l'essor de ce type d'offre peut avoir pour effet collatéral la raréfaction de l'offre de logement en location de moyenne ou de longue durée et l'augmentation des coûts moyens du loyer. Sur les 43 000 logements proposés à la location de courte durée recensés par la mairie de Paris, 90 % sont postés sur Airbnb.

Selon *Les Échos*, dans les zones rurales, le nombre d'annonces a été multiplié par 37 entre 2012 et 2017, contre 19 sur l'ensemble du territoire.

En 2022, quelque 86 millions de nuitées ont été réservées sur la plateforme en France, selon des estimations de la plateforme d'analyses de données liées aux locations saisonnières AirDNA. C'est 29 % de plus qu'en 2022, signe de la reprise de l'activité après une période relativement creuse due à la pandémie de covid-19.

Mes chers collègues, l'esprit de nuance qui caractérise le groupe RDPI m'oblige à dire que je ne serai pas de ceux qui considèrent Airbnb comme le seul et unique responsable. J'ai pris le temps de discuter avec l'un de ses responsables et d'écouter ses arguments.

En réalité, on peut tout à fait comprendre que nos concitoyens puissent décider de compléter leurs revenus en mettant à disposition tout ou partie de leur logement aux touristes venus de France ou d'ailleurs. En revanche, il n'est pas acceptable, dans le contexte actuel, que des saisonniers ou des étudiants ne puissent se loger dans des conditions décentes.

Cette proposition de loi est donc pertinente, puisqu'elle vise à lutter contre les phénomènes d'éviction des résidents permanents des zones tendues en favorisant la mise sur le marché de logements destinés à la location de moyenne et longue durées, tout en intégrant les spécificités des territoires.

Le texte limite les conflits d'usage entre le locatif d'habitation et la location touristique et favorise l'implantation de résidences principales dans les zones tendues, en élargissant les pouvoirs de réglementation des élus locaux et en réorganisant l'avantage fiscal octroyé aux logements de tourisme classés. L'abattement fiscal de 71 % sera désormais fixé à 50 % pour les hébergements classés et à 30 % pour les autres. La niche fiscale existante était excessive, à l'image d'un certain nombre d'autres niches, d'ailleurs.

Ce texte octroie surtout de nouvelles attributions aux maires, avec des outils sur-mesure qui leur permettront de procéder aux ajustements qu'ils estimeront nécessaires, tout

d'abord, avec la généralisation de l'enregistrement des meublés de tourisme en mairie; ensuite, avec la possibilité pour la commune d'abaisser le nombre de jours de location d'une résidence principale à quatre-vingt-dix jours, au lieu de cent vingt; enfin, avec la possibilité pour les communes ayant au moins 15 % de résidences secondaires d'instituer des secteurs où les constructions nouvelles à destination d'habitation sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale.

Toutefois, ce texte ne représente pas uniquement plus de pouvoirs pour les maires: nous renforçons également nos exigences énergétiques dans un contexte où la décarbonation de nos usages devient indispensable.

La mise en location des meublés de tourisme sera ainsi soumise à la réalisation préalable d'un diagnostic de performance énergétique, avec un DPE classé D d'ici à 2034, sauf s'il s'agit de la résidence principale.

Je défendrai toutefois, au nom du groupe RDPI, la possibilité pour les maires d'écarter *via* une délibération du conseil municipal l'exigence de présentation d'un DPE dont le niveau doit être compris entre les classes A et E pour obtenir une autorisation, définitive ou temporaire, de changement d'usage, notamment pour les communes pour lesquelles cela entraînerait trop de complexités.

Mes chers collègues, nos débats permettront d'enrichir la navette parlementaire, mais je vous invite à être tous au rendez-vous de ce texte transparent, que, monsieur le ministre, vous avez soutenu lorsque, député, vous étiez président de la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, et que nos élus locaux et concitoyens attendent de pied ferme.

Le groupe RDPI votera donc en faveur de cette proposition de loi. (*Applaudissements sur les travées du groupe RDPI.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Viviane Artigalas. (*Applaudissements sur les travées du groupe SER.*)

**Mme Viviane Artigalas.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, l'arrivée des plateformes en ligne sur le marché de l'hébergement touristique a considérablement bouleversé l'écosystème du tourisme. Comme toute évolution sociale, elle a ses points bénéfiques et ses inconvénients.

En 2018, au nom du groupe de travail Tourisme de la commission des affaires économiques du Sénat, j'ai cosigné un rapport d'information sur la régulation équilibrée et efficace des plateformes de meublés touristiques, qui évaluait l'application des dispositions alors existantes pour répondre aux problématiques posées par ces changements.

La location touristique par l'entremise des plateformes en ligne non seulement permet d'offrir un complément de revenus aux particuliers, mais diversifie l'offre et répond ce faisant aux demandes des touristes à la recherche d'une offre moins standardisée. Elle peut être utile dans des territoires où l'offre d'hébergements touristiques est minime et, dès lors, contribue à accroître leur attractivité et leur dynamisme économique.

Néanmoins, dans les zones connaissant une forte tension entre l'offre et la demande de logements, les effets de bord négatifs sont désormais bien identifiés: forte diminution des biens proposés à la location longue durée, inflation des loyers et surtourisme, dans certaines villes particulièrement attractives.

Nous avons déjà relevé tous ces points dans notre rapport d'information de 2018 et avons également alerté sur la nécessité de perfectionner les outils de régulation. Force est de constater que l'évolution de la situation, relayée par de nombreux élus locaux, nous a malheureusement donné raison.

Le fait qu'il soit devenu plus intéressant financièrement pour un investisseur de louer son bien en meublé de tourisme qu'en bail d'habitation traditionnel est une problématique indéniable. Le glissement des logements du parc locatif traditionnel considérés comme des passoires thermiques vers le marché de la location saisonnière pourrait accroître encore ce phénomène.

Les outils de régulation actuels sont devenus insuffisants. Il nous faut donc retrouver un équilibre entre développement touristique et préservation du logement locatif.

Nous ne sommes pas naïfs au point de penser que la régulation du flux de meublés de tourisme poussera automatiquement les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché de la location à l'année. Néanmoins, le but des auteurs de cette proposition de loi est de créer et de mettre à disposition des maires des outils de régulation flexibles, susceptibles de s'adapter aux contextes locaux et de limiter le flux de nouveaux logements touristiques.

Les nouveaux dispositifs issus de ce texte sont nombreux et constituent de véritables avancées.

Les communes pourront exercer un contrôle renforcé sur les déclarations et l'enregistrement de toute mise en location de meublé de tourisme, ce qui permettra d'éviter les déclarations frauduleuses et les contournements de la réglementation sur le changement d'usage.

Les communes auront également la possibilité de suspendre la validité d'un numéro de déclaration d'un meublé en cas d'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité. C'est une préoccupation majeure des communes confrontées à l'essor de meublés de tourisme dans leurs centres-villes historiques anciens, où la location de courte durée persiste malgré les arrêtés de péril.

Je tiens à saluer le travail de Mme la rapporteure, qui a amélioré et précisé ce texte. Je regrette cependant que le travail en commission ait assoupli les dispositifs qui ont été votés à l'Assemblée nationale et qui visaient en priorité à rétablir une équité de traitement entre les différents régimes locatifs, en matière tant de fiscalité que de critères de performance énergétique.

C'est particulièrement notable à l'article 1<sup>er</sup>, qui crée un régime d'exigence de performance énergétique applicable aux meublés de tourisme. Totalement réécrit, cet article prévoit désormais que le stock existant de meublés de tourisme devra atteindre la classe D dans un délai de dix ans, au lieu de cinq ans. Dans la pratique, les passoires thermiques pourront donc encore être louées durant une décennie.

Il en est de même pour le flux de nouveaux meublés de tourisme. Le changement d'usage devra être adossé à un DPE compris entre A et E, et non A et D comme cela a été voté par les députés.

Nous avons conscience que le calendrier d'adaptation énergétique issu de la loi Climat et Résilience est intenable. Néanmoins, conserver l'obligation de mise en conformité dans un délai de cinq ans se veut un signal envoyé au Gouvernement, qui doit assumer ses responsabilités : si

l'objectif est bien de faire disparaître les passoires thermiques du marché du logement, qu'il mette les moyens financiers et techniques pour cela !

Les amendements que nous défendrons en séance publique viseront donc à rétablir la rédaction initiale, avec des assouplissements pour les logements en copropriété, compte tenu de la difficulté pour certaines copropriétés d'engager des travaux de rénovation globale.

Je laisserai ma collègue Frédérique Espagnac s'exprimer sur le volet fiscal.

Quelle que soit l'issue de nos débats, mes chers collègues, nous réaffirmons notre soutien à cette proposition de loi, très attendue par les communes les plus fragilisées par le surtourisme. Son adoption leur permettra de prendre les mesures de régulation nécessaires pour lutter contre ses effets négatifs sur le logement. (*Applaudissements sur les travées du groupe SER.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Max Brisson. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains. – Mme la rapporteure applaudit également.*)

**M. Max Brisson.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, je félicite tout d'abord chaleureusement nos rapporteurs Sylviane Noël et Jean-François Husson, qui ont réalisé un remarquable travail sur la proposition de loi de Mme Le Meur et M. Echaniz, dont je salue la présence dans les tribunes.

Ils ont proposé des mesures nouvelles et équilibrées, qui devraient permettre d'esquisser un heureux consensus dans cet hémicycle. Leurs travaux s'inscrivent parfaitement dans le prolongement de ceux de l'Assemblée nationale, afin de mieux réguler un marché devenu dans certains territoires fortement spéculatif et hautement déstabilisateur. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle, depuis plus de trois ans, je m'engage sur ce sujet de manière transpartisane.

Transpartisane, tout d'abord, parce que nous avons dressé un constat commun, celui de territoires confrontés à des situations de déséquilibre extrêmement inquiétantes.

Transpartisane, aussi, pour aboutir à un consensus sur cette proposition de loi de nos collègues députés Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz, qui eux-mêmes siègent sur des bancs opposés à l'Assemblée nationale.

Transpartisane, enfin, parce que, jusqu'à ces derniers mois le Gouvernement n'avait jamais daigné vraiment s'y intéresser, manifestant le plus souvent à notre rencontre désintérêt poli, leçons arrogantes et défiance constante.

**Mme Sophie Primas.** Très bien !

**M. Max Brisson.** Je me réjouis donc que, sous votre impulsion, monsieur le ministre, le Gouvernement ait enfin révisé sa copie et pris en compte la question des locations saisonnières, avant de traiter, je l'espère, de la crise du logement dans toute son ampleur.

**M. Stéphane Sautarel.** Il y a du travail !

**M. Max Brisson.** Voilà trois ans, lorsque je me suis saisi de ce sujet à l'appel de plusieurs maires de la côte basque, la prolifération des résidences secondaires, portée par celles des meublés de tourisme, était déjà une réalité.

Depuis lors, à Biarritz, le nombre d'annonces de location de courte durée est passé de 2 200 à 3 400. Sur les 198 000 logements de la communauté d'agglomération du Pays basque, près de 20 000 sont devenus des meublés de tourisme et 45 000 des résidences secondaires. Aujourd'hui, le Pays basque totalise donc plus de logements dédiés au tourisme que de logements privés alloués à l'année.

Les dérèglements sont désormais connus. Les prix de l'immobilier et du foncier sur le littoral basque sont devenus prohibitifs et excluent la population locale, avec pour première victime les travailleurs les plus démunis, les familles modestes et les étudiants.

Parallèlement, la structure de l'habitat et du commerce s'est transformée en profondeur, accélérant la désertification des centres-villes et la perte d'identité des communes, qui ne peuvent se résoudre à devenir de simples stations balnéaires.

Le législateur se devait d'agir pour y remédier. Cette proposition de loi constitue donc bien une avancée significative. Elle permettra de mieux encadrer, de mieux réguler et de réduire les distorsions de concurrence avec les hébergeurs professionnels, en particulier les hôteliers.

Bien entendu, il demeure des points à préciser. Ils animeront, j'en suis certain, le débat que nous aurons sur un certain nombre d'amendements, dont, de mon point de vue, l'objet prolonge l'excellent travail de la rapporteure Sylviane Noël.

Reste la question fiscale. Sur ce point, ma conviction n'a jamais changé. Oui à l'abattement pour couvrir les frais, non à la niche, non à l'aubaine fiscale dans un écosystème où tout avantage la location saisonnière au détriment de la location de longue durée!

Il semblerait que se dessine un consensus autour de la suppression de la niche fiscale, et je m'en félicite. Pour autant, le plafond de l'abattement accordé au meublé classé me semble encore excessif. Nous y reviendrons au cours des débats.

Pour l'heure, même si j'ai conscience qu'il n'est qu'une réponse partielle à la crise du logement, ce texte n'en demeure pas moins porteur d'une avancée significative à laquelle je m'associe. Je le voterai donc avec le sentiment que ces trois années de combat n'auront, finalement, pas été vaines. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains, ainsi qu'au banc des commissions. – M. Denis Bouad applaudit également.*)

**M. Bruno Belin.** Bravo!

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Frédérique Espagnac. (*Applaudissements sur les travées du groupe SER.*)

**Mme Frédérique Espagnac.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, ce texte était très attendu, et je tiens à saluer le travail exemplaire de mon collègue socialiste le député Inaki Echaniz, auteur de ce texte, qui est présent dans nos tribunes.

Depuis une dizaine d'années, l'absence d'un cadre efficace de régulation des meublés de tourisme s'est traduite dans de nombreuses communes par une dérive dévastatrice, une véritable pompe aspirante des locations longues au profit des meublés de courte durée: il est aujourd'hui de notre devoir de l'arrêter.

Je l'observe quotidiennement dans mon département des Pyrénées-Atlantiques, sur le littoral bien sûr, mais aussi à l'intérieur des terres, où l'on constate un effet rebond, qui entraîne une hausse des loyers et des prix de vente. C'est aussi le cas maintenant en montagne, notamment dans la vallée d'Aspe, où les jeunes générations n'arrivent plus à se loger dans leur propre village à cause de l'explosion des ventes et des locations sur Airbnb.

Je ne citerai qu'un exemple de spéculation immobilière dans mon territoire: à Ayherre, petite commune rurale basque de plaine, une ferme achetée 250 000 euros voilà cinq ans, certes rénovée depuis lors, a été revendue il y a quelques jours 1,5 million d'euros! Voilà la réalité de mon

territoire. Mes chers collègues, voilà la réalité de nos territoires. À l'heure du ZAN (zéro artificialisation nette), je vous laisse imaginer quel avenir se dessine pour eux...

**Mme Françoise Gatel.** Eh oui!

**Mme Frédérique Espagnac.** Comme l'a souligné Max Brisson, en trois ans, le nombre d'annonces de locations meublées a augmenté de 54 % à Biarritz.

Les acteurs du tourisme sont eux-mêmes victimes de cette situation, puisqu'il est impossible de trouver du logement saisonnier. Certains restaurants sont contraints de fermer un à deux jours par semaine, faute de personnel, les loyers sur place étant devenus insoutenables pour les saisonniers.

Les Français sont conscients de ce phénomène et en souffrent au quotidien. Nombre de nos concitoyens sont désormais dans l'incapacité de se loger à proximité de leur lieu de travail. Les visages des centres-villes sont modifiés et vidés de toute animation résidentielle et commerciale, ce qui entraîne également un trafic routier non adapté à nos infrastructures et des coûts supplémentaires pour le pouvoir d'achat.

Notre pays traverse aujourd'hui une grave crise du logement. Je tiens à rappeler dans cet hémicycle que le premier élu vers lequel se tournent nos concitoyens affectés par cette crise est évidemment le maire. Aussi, agissons, car les maires nous attendent!

Face à cette situation préoccupante, le groupe socialiste a déposé plusieurs amendements visant à instaurer une fiscalité plus équitable, tout en tenant compte des complexités de nos territoires. Oui, il nous faut préserver le littoral et la montagne de ce phénomène, en préservant un tourisme durable, sans pour autant empêcher la ruralité de se développer.

Nous proposerons tout d'abord d'aller davantage vers un alignement de la fiscalité entre location nue à l'année et location touristique.

Pour les meublés classés, nous proposons un abattement de 50 % sur un chiffre d'affaires ramené à 30 000 euros, avec un abattement supplémentaire de 21 % pour les gîtes ruraux définis par décret. Il s'agit là d'un enjeu de justice sociale, de justice fiscale et de cohésion des territoires.

Par cet amendement, nous soutiendrons le complément de revenu pour les agriculteurs et les ruraux et mettrons fin à l'attrait des investisseurs pour le marché des meublés de tourisme.

Rappelons que la niche fiscale n'est que la partie visible de la financiarisation immobilière. Les spéculateurs les plus voraces choisissent le régime réel d'imposition et arrivent souvent à ne payer aucun impôt. Or la fiscalité sert à entretenir les communes et les services publics, notamment, qui font l'attractivité de nos territoires. De fait, on peut même dire que ces propriétaires ne participent pas à ce qui rend leur investissement rentable – ou comment avoir le beurre et l'argent du beurre.

Pour les meublés non classés, nous avons fait le choix de ramener le chiffre d'affaires à 15 000 euros, contre 23 000 euros auparavant, avec un abattement de 30 %.

De plus, il ne faut pas oublier que la location de longue durée offre également un complément de revenu. C'est pourquoi j'ai déposé deux amendements visant à rendre la location à l'année plus attrayante pour les propriétaires, facilitant ainsi la remise sur le marché de biens immobiliers de longue durée.

Ce texte ne pourra, à lui seul, résoudre la crise du logement, nous en sommes conscients. Monsieur le ministre, cette crise profonde nécessite un texte plus approfondi.

**Mme la présidente.** Il faut conclure, ma chère collègue.

**Mme Frédérique Espagnac.** Néanmoins, cette proposition de loi représente une première initiative concrète et rapide pour permettre aux Français de se loger de manière digne et durable. *(Applaudissements sur les travées du groupe SER.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Guillaume Chevrollier. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains, ainsi qu'au banc des commissions.)*

**M. Guillaume Chevrollier.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, si l'ubérisation de notre société a permis dans certains cas à nos concitoyens d'accéder plus facilement à de nombreux services, il est anormal que des personnes présentes sur un même marché ne bénéficient pas de règles équitables. C'est ce que cette proposition de loi vise à corriger par un rééquilibrage du marché locatif.

Les professionnels de la location saisonnière se sont retrouvés, année après année, face à un marché totalement dérégulé, tout en faisant face eux-mêmes à des règles strictes.

Cette dérégulation a entraîné un phénomène d'éviction des résidents permanents dans les zones tendues, en favorisant la mise sur le marché de logements initialement prévus pour des locations de moyenne et de longue durée.

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 ; c'est en tout cas ce que j'espère. Le classement est important, car il permet d'indiquer au client un niveau de confort et de prestation, donc un engagement du loueur sur la qualité de son hébergement.

Cette démarche, qui vise à encourager le classement, permettra de structurer l'offre d'hébergements et de préserver le potentiel touristique des territoires, en particulier les territoires ruraux *via* les gîtes ruraux.

Cette proposition de loi donne plus de pouvoirs aux élus locaux sur la régulation des locations de meublés, puisque, grâce aux travaux de la commission, que je salue, elle autorise une commune à suspendre la validité d'un numéro de déclaration de meublé de tourisme dans certains cas ; de faciliter l'application des quotas de locations touristiques dans certaines communes ; enfin, d'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, en donnant la main aux élus locaux. En effet, s'il est nécessaire d'avoir des règles plus justes à l'échelon national, il faut préserver la spécificité de chaque territoire : une zone ultratouristique du littoral qui cherche un équilibre difficile entre le développement touristique et le logement de la population locale ne pourra avoir les mêmes règles qu'un territoire rural, parfois enclavé, qui cherche au contraire à attirer des visiteurs.

Chaque territoire a ses spécificités en matière de logement, et les meilleurs juges pour l'apprécier sont les élus locaux. C'est ce que le Sénat défend en permanence avec le principe de différenciation.

Enfin, ce texte prévoit de soumettre les meublés touristiques aux règles énergétiques en vigueur pour les locations classiques. Les propriétaires devront présenter un DPE classé entre A et D pour l'obtention d'une autorisation définitive de

location d'un meublé touristique. Cette mesure de bon sens permettra de développer les performances énergétiques de l'ensemble du parc immobilier locatif, quel qu'il soit.

Ce texte aux mesures proportionnées devrait permettre de répondre aux difficultés auxquelles font face de nombreux élus, qui voient depuis plusieurs années une mutation incontrôlée du parc locatif immobilier.

Cependant, il serait également intéressant de se pencher sur les raisons pour lesquelles les propriétaires se détournent massivement de la location de moyen et de long terme.

Entre des obligations de mises aux normes de plus en plus coûteuses et un déséquilibre de plus en plus prononcé en faveur des locataires, nous pouvons parfois comprendre la frilosité de certains propriétaires, qui rechignent à mettre leur bien en location, inquiets de faire face à des impayés, alors que les recours en justice sont de plus en plus longs, onéreux et difficiles.

Si le marché locatif du meublé touristique a été massivement dérégulé, avec une nécessité évidente d'encadrement, le marché des logements locatifs à moyen et à long terme mériterait, lui, d'être assoupli, pour être libéré.

Enfin, face à la crise du logement, palpable dans tous les territoires, dans les zones urbaines comme rurales, j'espère que le projet de loi Logement que vous présenterez dans quelques semaines, monsieur le ministre, sera l'occasion de rééquilibrer le marché en ce sens. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains, ainsi qu'au banc des commissions. – Mme Évelyne Perrot applaudit également.)*

**Mme la présidente.** La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion du texte de la commission.

PROPOSITION DE LOI VISANT À RENFORCER  
LES OUTILS DE RÉGULATION  
DES MEUBLÉS DE TOURISME À L'ÉCHELLE LOCALE

**Article 1<sup>er</sup> A**

- 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 personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non en application de l'article L. 324-1, procède préalablement à une déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national.
- 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. Si tel est le cas, le loueur en apporte la preuve dans sa déclaration. Un décret en précise les modalités. À défaut, la déclaration est regardée comme incomplète. Cette preuve doit être apportée chaque année.
- ⑦ « Le loueur joint à sa déclaration un certificat d'un organisme agréé, datant de moins d'un an, attestant du bon état des installations électriques et des installations de chauffage du meublé de tourisme offert à la location ainsi que la preuve que ce meublé est équipé d'un dispositif de détection du risque d'incendie et d'extincteurs prêts à

l'usage dont le nombre, fixé par décret en Conseil d'État, est fonction de la surface du meublé et de sa capacité d'accueil. À défaut, la déclaration est regardée comme incomplète.

- 8 « À la réception de la déclaration complète, le téléservice délivre sans délai un avis de réception électronique comprenant un numéro de déclaration. Le numéro de déclaration ainsi que les informations et les pièces justificatives reçues dans le cadre de la déclaration sont mis sans délai à la disposition de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme et, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de tourisme.
- 9 « Un décret détermine les informations et les pièces justificatives qui sont exigées pour l'enregistrement de la déclaration préalable, notamment celles de nature à attester du respect des obligations de décence énergétique applicables aux meublés de tourisme mentionnées aux articles L. 126-29 et L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation dans leurs rédactions issues de la loi n° ... du ... visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale et, le cas échéant, de la qualité de résidence principale du meublé de tourisme.
- 10 « Lorsque la commune constate que les informations fournies dans le cadre de la déclaration avec enregistrement sont incorrectes, incomplètes ou qu'il existe un doute sérieux sur leur authenticité et en l'absence de régularisation de la part du loueur dans un délai raisonnable qu'elle fixe, le maire peut suspendre la validité du numéro de déclaration du meublé de tourisme concerné.
- 11 « Le maire peut également suspendre la validité d'un numéro de déclaration lorsque le local concerné est visé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ou en cas de non-respect par le loueur de l'article L. 442-3-5 du même code.
- 12 « Un décret précise les conditions dans lesquelles les personnes mentionnées au I de l'article L. 324-2-1 du présent code sont informées de la suspension de la validité d'un numéro de déclaration. » ;
- 13 c) Le IV est ainsi modifié :
- 14 – 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 ;
- 15 – la première phrase du second alinéa est complétée par les mots : « , que celui-ci constitue ou non sa résidence principale » ;
- 16 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 » ;
- 17 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 » ;

- 18 2° L'article L. 324-2-1 est ainsi modifié :
- 19 aa) (*nouveau*) Le I est ainsi modifié :
- 20 – à la première phrase, les mots : « , le cas échéant, » sont supprimés et la référence : « III » est remplacée par la référence : « II » ;
- 21 – au début de la seconde phrase, les mots : « Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même III, » sont supprimés ;
- 22 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Elle n'offre plus à la location un meublé de tourisme lorsqu'elle a eu connaissance que la validité de son numéro de déclaration a été suspendue. » ;
- 23 a) Le II est ainsi modifié :
- 24 – 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 ;
- 25 – au début de la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « Dans ces mêmes communes, » sont supprimés ;
- 26 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 ».
- 27 II. – (*Non modifié*) Le I entre en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Brossat, sur l'article.

**M. Ian Brossat.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, nous abordons l'examen d'un article important, qui permettra d'avancer dans la lutte contre la prolifération des locations touristiques.

La discussion générale vient de montrer qu'un consensus assez large se dégagait sur ce sujet au sein de la Haute Assemblée. C'est une bonne chose. Je rappelle d'ailleurs que le Sénat a par exemple été le premier à proposer la mise en place d'un numéro d'enregistrement – par le biais d'un amendement de David Assouline lors de l'examen du projet de loi pour une République numérique. En l'occurrence, l'article 1<sup>er</sup> A étend l'obligation d'enregistrement ; il faut s'en féliciter.

Reste que, je le dis d'expérience et d'autres élus locaux pourront le dire aussi, les règles, c'est bien, l'application des règles, c'est mieux. Il importe de prévoir, dès la rédaction de la loi, les justificatifs qui seront demandés aux propriétaires ; ainsi pourra-t-on veiller à ce qu'ils soient bien dans les clous.

À ce titre, un certain nombre d'amendements à cet article visent à ajouter à l'obligation de s'enregistrer celle de fournir un certain nombre de justificatifs. Leur adoption est importante si nous souhaitons que les logements mis en ligne répondent bien aux normes fixées et si nous voulons limiter au maximum la fraude, qui, malheureusement, perdure dans bon nombre de territoires.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Françoise Gatel, sur l'article.

**Mme Françoise Gatel.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, avant tout, je salue l'excellente initiative législative transpartisane que nous examinons. Je remarque qu'elle est teintée d'une tonalité bretonne extrêmement pertinente... (*Sourires.*)

**M. Max Brisson.** Pas seulement! (*Exclamations amusées.*)

**Mme Françoise Gatel.** Je veux également souligner le travail du Sénat.

Je parlerai des îles du Ponant. Le ponant n'est pas un mot étranger : ce terme désigne l'ouest. Dans notre belle France, on dénombre quinze îles du Ponant, qui vont de la Normandie à la Vendée. Elles accueillent à peu près 17 000 habitants et bénéficient depuis la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS, d'une attention particulière. En effet, ce texte précise que ces îles ont ceci de particulier qu'elles sont dépourvues de liens routiers avec le continent et que l'on doit prendre en compte leur intérêt en matière de développement durable, ainsi que leurs particularités.

C'est bien ce que nous allons faire lors de l'examen de la proposition de loi qui nous est soumise pour les communes du littoral et encore plus pour ces îles. En effet, si, comme je viens de le rappeler, elles comptent 17 000 habitants, les îles du Ponant accueillent chaque année plus de 3 millions de visiteurs – vous voyez l'enjeu, madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues.

Elles sont particulièrement touchées par un phénomène de dépopulation. En effet, les habitations deviennent de plus en plus soit des résidences secondaires, soit des résidences Airbnb, ce qui pose un problème d'accueil des jeunes familles et des travailleurs saisonniers.

Mes collègues bretons, mais aussi ma collègue de la Vendée Annick Billon et moi-même veillerons par voie d'amendement à ce que leur situation particulière, qui est encore plus aiguë que celle du littoral, soit bien prise en compte.

**Mme Annick Billon.** Absolument!

**Mme Françoise Gatel.** Je sais d'ailleurs que la commission y a été très attentive lors de ses travaux, et je l'en remercie.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Louis Vogel, sur l'article.

**M. Louis Vogel.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, à l'aube d'un mois consacré aux thématiques du logement au Sénat, la présente proposition de loi illustre ce que doit être l'objectif d'une politique du logement, entre pouvoir législatif et pouvoir réglementaire.

Le bloc communal constitue souvent l'échelon le plus pertinent pour répondre à l'objectif de régulation, ainsi qu'aux attentes en matière de simplification. Le pouvoir de contrôle des élus locaux doit donc être renforcé, notamment pour ce qui concerne les résidences secondaires.

Un mécanisme de contrôle efficace, fondé sur les mêmes principes que la police de la publicité et s'appuyant sur les agents de police municipale ou des agents assermentés, peut être mis en place sans passer par la loi. La simplification des modalités de contrôle des changements d'usage ou la création d'un service intercommunal du logement ne nécessitent pas forcément une intervention législative.

Nous le savons, beaucoup d'élus sont favorables à un transfert de la compétence logement.

Toutefois, introduire un peu de liberté, un peu de clarté dans le règlement permettrait déjà de répondre à un grand nombre d'attentes. Monsieur le ministre, dans les semaines à venir, vous aurez la main pour simplifier les normes : profitez-en!

Parce que ce texte va dans le bon sens, je le voterai, tout comme je soutiendrai les amendements de mon collègue Cédric Chevalier. (*M. Cédric Chevalier applaudit.*)

**Mme Françoise Gatel.** Très bien!

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 40 rectifié *bis* est présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzone, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 92 est présenté par Mmes Margaté et Corbière Naminzo, MM. Gay, Brossat et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 5

Après le mot :

déclaration

insérer les mots :

effectuée par le loueur et

La parole est à M. Rémi Féraud, pour présenter l'amendement n° 40 rectifié *bis*.

**M. Rémi Féraud.** Cet amendement s'inscrit dans l'esprit de l'article 1<sup>er</sup> A, qui prévoit l'obligation pour toute personne offrant à la location un meublé de tourisme de procéder préalablement à une déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national. Nous sommes, me semble-t-il, quasiment tous favorables à une telle mesure.

Cependant, beaucoup de loueurs font appel aux services d'une conciergerie, qui assure pour leur compte non seulement la gestion du bien, mais également les démarches administratives. Ce sont alors les coordonnées de ladite conciergerie qui apparaîtraient sur le téléservice national.

Cet amendement vise donc à préciser que le loueur a l'obligation d'effectuer personnellement sa déclaration. Il s'agit d'éviter que loueurs et gestionnaires du bien ne se renvoient la balle comme nous le constatons actuellement, ce qui les déresponsabilise. Il faut pouvoir rendre le contrôle vraiment effectif et empêcher les fraudes.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 92.

**Mme Marianne Margaté.** Nous avons les mêmes objectifs : augmenter la transparence et améliorer le contrôle sur les meublés.

En précisant dans le texte que la déclaration relève systématiquement du loueur, nous faciliterons l'identification des responsables et nous renforcerons la capacité des communes à effectuer les contrôles nécessaires. Cela permettra non seule-

ment de favoriser la traçabilité des déclarations de meublés de tourisme, mais également de garantir un respect plus strict et équitable des réglementations locales.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël,** *rapporteuse.* Avis favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian,** *ministre délégué.* Je suis navré de commencer l'examen des articles en exprimant une divergence avec la commission. (*Exclamations ironiques sur les travées du groupe SER.*) Mais nous aurons l'occasion de nous rattraper : il y aura énormément de points de convergence dans la suite du débat.

Ces amendements visent à imposer aux loueurs d'effectuer systématiquement la déclaration locative, ce qui revient à les priver de la possibilité de recourir à un mandataire. C'est ajouter de la complexité : les mandataires peuvent être utiles pour effectuer l'opération de location dans des conditions conformes à la réglementation.

Pour le Gouvernement, il n'y a pas lieu d'introduire une contrainte supplémentaire, qui aurait pour seul effet de compliquer la procédure pour les personnes souhaitant mettre un bien en location. Notre préoccupation constante est la simplicité administrative.

J'émet donc, par cohérence, un avis défavorable sur ces deux amendements identiques.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Brossat, pour explication de vote.

**M. Ian Brossat.** Demander à une personne souhaitant mettre son logement en location de s'inscrire sous son propre nom ne me semble ni créer une complexité incroyable ni relever d'une exigence exorbitante... De surcroît, cela facilitera le travail des contrôleurs que les collectivités recruteront.

Le dispositif proposé n'empêche nullement un propriétaire d'avoir recours aux services d'une conciergerie. Ces amendements ont pour unique objet de faire en sorte que le loueur s'inscrive sur le téléservice national, ce qui me paraît de bon sens.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Max Brisson, pour explication de vote.

**M. Max Brisson.** Pour ma part, monsieur le ministre, je crains que nous n'ayons de nombreux points de divergence tout au long de ce débat.

Au fond, l'aveu que vous venez de faire illustre ce qui nous sépare. Il ne faudrait pas, dites-vous, « ajouter de la complexité ». Mais le problème est précisément que le recours aux plateformes numériques a tellement simplifié les procédures de location saisonnière qu'il est aujourd'hui possible de louer un appartement en trois clics, sans se poser plus de questions !

Nous souhaitons que le parcours de location soit un parcours réfléchi, comme c'était le cas autrefois. Les locations de meublés de tourisme ne sont pas une nouveauté. Simple-ment, jadis, les choses étaient relativement encadrées. Aujourd'hui, même à l'autre bout du monde, vous pouvez décider en quelques clics d'une location sans vous soucier de ce qui se passe dans la ville où le bien se situe.

En général, je suis plutôt un libéral et je fais mienne la formule du président Pompidou sur la nécessité d'arrêter d'« embêter » les Français. Mais, parfois, lorsque le déséquilibre est trop important, il y a un besoin d'administration, et je ne suis pas persuadé que le président Pompidou aurait été en désaccord avec nous...

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian,** *ministre délégué.* Au travers de ce texte, notre objectif est de mettre de l'égalité : égalité dans les règles, qui doivent être les mêmes, par exemple sur le diagnostic de performance énergétique, que le bien soit loué à un touriste ou à un travailleur local ; égalité dans la fiscalité, qui doit être tout aussi attractive, que le bien soit loué à un touriste ou à un travailleur local.

Il s'agit aussi de donner de la liberté aux élus locaux, afin qu'ils puissent réguler. Mais il n'est nullement question de complexifier : s'il suffisait de créer des formulaires Cerfa pour résoudre le problème de l'attrition du marché du logement, cela se saurait !

La présente proposition de loi est intéressante ; si je l'ai toujours soutenue, ce n'est certainement pas dans l'idée de créer des complexités supplémentaires ni d'enquiquiner les Français.

Nous voulons permettre une meilleure régulation et harmoniser les règles, afin d'éviter des distorsions de concurrence qui auraient pour effet de contracter le marché locatif touristique au profit du marché locatif traditionnel. Le Gouvernement et le législateur ne sont pas là pour ajouter de la complexité et demander toujours plus de paperasse.

Il ne nous paraît pas nécessaire d'imposer à d'éventuels loueurs de s'inscrire eux-mêmes sur le téléservice et de leur interdire d'avoir recours à un mandataire. Laissons-leur le choix, ils sont libres. Ils pourront procéder à la déclaration eux-mêmes ou faire appel à quelqu'un. Laissons de la liberté à chacun.

Monsieur Brisson, je vous confirme que nous avons effectivement une sensibilité libérale sur le sujet.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Sophie Primas, pour explication de vote.

**Mme Sophie Primas.** Une fois n'est pas coutume, je suis très sensible aux arguments de M. Brossat. (*M. le ministre délégué s'esclaffe.*) Eh oui, monsieur le ministre, il y a parfois des axes inattendus !

**M. Yannick Jadot.** C'est le Sénat !

**Mme Sophie Primas.** Exactement, monsieur Jadot !

Et permettez-moi de sourire, monsieur le ministre, lorsque vous évoquez la terrible complexité que représenterait pour les propriétaires le fait de devoir s'inscrire eux-mêmes. Concrètement, c'est un clic : si c'est la seule complexité que l'on ajoute dans la loi, je pense que cela ira très bien aux Français.

Je soutiendrai ces deux amendements identiques.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Salmon, pour explication de vote.

**M. Daniel Salmon.** Je voterai également en faveur de ces amendements.

Un propriétaire n'ayant qu'un seul logement n'a, me semble-t-il, pas besoin d'un mandataire pour faire le travail à sa place. Ceux que vous défendez, monsieur le ministre, ce sont les multipropriétaires, qui auront en effet beaucoup plus de travail quand ils mettront trois, quatre, cinq ou dix logements en location... Il faut savoir pour qui l'on se bat.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 40 rectifié *bis* et 92.

(*Les amendements sont adoptés.*)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 123, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

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

La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Cet amendement vise à harmoniser la rédaction de la proposition de loi avec celle d'autres textes, en l'occurrence le projet de loi visant à sécuriser et réguler l'espace numérique.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** L'avis serait plutôt favorable, mais il nous semblerait préférable d'attendre la promulgation du texte qui vient d'être évoqué.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Serait-il possible d'avoir une clarification ? Je n'ai pas bien compris si l'avis de la commission était favorable ou défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la rapporteure.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** En l'absence de promulgation de la loi Sren, avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Dans ce cas, je retire mon amendement. Nous pourrions évoquer le sujet dans le cadre de la commission mixte paritaire. *(M. Loïc Hervé s'exclame.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 123 est retiré.

L'amendement n° 26 rectifié, présenté par M. Parigi, Mme Billon et MM. Henno, Kern et Levi, est ainsi libellé :

Alinéa 5

Compléter cet alinéa par les mots :

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

La parole est à M. Paul Toussaint Parigi.

**M. Paul Toussaint Parigi.** Le présent amendement tend à réintroduire une disposition adoptée à l'Assemblée nationale en faveur de l'existence d'un téléservice spécifique à la collectivité de Corse.

En raison du transfert de la compétence tourisme à la collectivité, en 2002, contrairement aux régions de droit commun, c'est le président du conseil exécutif de Corse qui signe les arrêtés de classement des meublés de tourisme et des établissements de tourisme.

Par souci de cohérence, nous proposons que le téléservice de déclaration des meublés soit propre à la collectivité de Corse pour permettre à cette dernière de bénéficier d'un outil nécessaire à la maîtrise de sa politique de tourisme.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Même si la collectivité de Corse a la compétence tourisme, il n'est pas forcément pertinent de mettre en place un téléservice qui lui soit spécifique.

Celui-ci n'a en effet vocation qu'à délivrer des numéros d'enregistrement. En outre, d'un point de vue opérationnel, il est plus simple d'avoir un téléservice unique géré à l'échelle nationale.

L'important est que les données des meublés de tourisme loués sur l'île de Beauté soient communiquées à la collectivité de Corse. C'est la raison pour laquelle la commission émettra un avis favorable sur l'amendement n° 28 rectifié, que nous examinerons dans quelques instants.

En revanche, le dispositif envisagé à l'amendement n° 26 rectifié serait contraire au droit européen ; son adoption nous obligerait à faire une notification à la Commission européenne.

Par conséquent, la commission sollicite le retrait de cet amendement ; à défaut, elle y sera défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Monsieur Toussaint Parigi, l'amendement n° 26 rectifié est-il maintenu ?

**M. Paul Toussaint Parigi.** Oui, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 26 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 100, présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

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

La parole est à Mme Evelyne Corbière Naminzo.

**Mme Evelyne Corbière Naminzo.** Le respect des règles de sécurité, d'hygiène et de salubrité est un préalable indispensable à l'accueil des voyageurs. Il est inacceptable que des propriétaires proposant des biens à la location en tant que meublés de tourisme ne soient pas soumis aux mêmes règles strictes que celles qui s'appliquent aux hôteliers.

Anticipant d'éventuelles objections à notre amendement, nous soutenons que la création d'une obligation nouvelle pour les propriétaires relève bien de la loi. D'ailleurs, la rédaction de l'article le confirme : seules les modalités d'administration de la preuve qu'une obligation imposée à un propriétaire a été satisfaite relèvent du champ réglementaire.

Dans ces conditions, l'obligation de prouver que le meublé respecte les normes en matière d'installation électrique et de détection du risque d'incendie doit être inscrite dans la loi.

En instaurant une telle exigence, nous assurons un niveau de sécurité et de confort comparable, pour les voyageurs, à celui des hôtels, tout en prévenant les abus et les pratiques dangereuses. Cela permettra également de renforcer la confiance des voyageurs envers les hébergements proposés et de protéger l'image de nos destinations touristiques.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** La formulation proposée est trop large et exigerait de fournir de trop nombreux justificatifs.

Rappelons que la majorité des loueurs sont honnêtes et ont des logements tout à fait conformes.

En commission, des exigences ont été resserrées sur la sécurité incendie. C'est un point d'équilibre qui permet d'anticiper un certain nombre de risques importants et d'éviter des tragédies.

L'invalidité des numéros de déclaration en cas d'arrêté de péril ou d'insalubrité d'un meublé de tourisme, mesure que nous avons également introduite en commission, permet aussi de renforcer les exigences à l'égard des meublés de tourisme.

La commission demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, elle y sera défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 100.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements identiques.

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

L'amendement n° 31 rectifié *bis* est présenté par MM. Chevalier, Chasseing, L. Vogel et Brault, Mme L. Darcos, MM. Capus et Malhuret et Mmes Lermytte et Paoli-Gagin.

L'amendement n° 69 rectifié *bis* est présenté par Mme Havet, M. Buis, Mmes Cazebonne, Schillinger et Durantont et MM. Fouassin, Rambaud et Mohamed Soilih.

L'amendement n° 114 est présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces quatre amendements sont ainsi libellés :

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.

La parole est à M. Max Brisson, pour présenter l'amendement n° 3 rectifié *bis*.

**M. Max Brisson.** En l'état actuel de la législation, un propriétaire peut, en présentant le local qu'il souhaite offrir à la location en meublé de tourisme comme étant sa résidence principale, échapper à l'autorisation de changement d'usage.

En découle un phénomène de fraude à la notion de résidence principale particulièrement répandu et contre lequel nous devons réagir. L'amendement adopté en commission permettra de faire un progrès décisif dans cette lutte.

Toutefois, pour simplifier l'application de cette nouvelle obligation, tant pour les loueurs que pour les services chargés du contrôle des déclarations, je vous propose de prévoir une présomption législative de preuve de la résidence principale.

Il s'agit de préciser que celle-ci sera réputée faite en cas de production par le loueur de son dernier avis d'imposition à l'impôt sur le revenu mentionnant son nom et l'adresse du meublé. Cette précision me semble indispensable.

Il appartiendra au pouvoir réglementaire de définir les autres modalités de preuve de la résidence principale, mais je crois qu'il revient au législateur de préciser sa pensée et d'imposer la plus importante et la plus fiable des preuves : la présentation de l'avis d'imposition du loueur.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Cédric Chevalier, pour présenter l'amendement n° 31 rectifié *bis*.

**M. Cédric Chevalier.** Je souscris totalement aux propos de notre collègue Max Brisson, et je considère que cet amendement est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Nadège Havet, pour présenter l'amendement n° 69 rectifié *bis*.

**Mme Nadège Havet.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 114.

**Mme Marianne Margaté.** Il est également défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Il n'est pas opportun d'indiquer dans la loi le type de document qui fera office de preuve pour la résidence principale. Ce sera précisé dans le décret prévu à l'alinéa 9.

La commission demande donc le retrait de ces amendements ; à défaut, elle y sera défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Même avis, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Monsieur Brisson, l'amendement n° 3 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Max Brisson.** Oui, madame la présidente. D'ailleurs, quand bien même je le retirerais, les amendements identiques de mes collègues seraient maintenus.

Il y a avant tout un problème de confiance. Excusez-moi de vous le dire, mais, après tant d'années de procrastination de la part du Gouvernement, les élus de territoires comme le mien n'ont pas confiance ! Rien ne me garantit que le décret permettra véritablement d'apporter la preuve de la résidence principale.

J'observe qu'il y a aujourd'hui beaucoup de fraudes : nombre de résidences présentées comme principales ne le sont pas, ce qui permet aux propriétaires concernés d'échapper à l'autorisation de changement d'usage.

Si le Gouvernement avait été plus allant, s'il n'avait pas profité du 49.3 pour tordre le dispositif que nous avons adopté ici même, j'aurais peut-être pu accorder cette confiance que vous appelez de vos vœux, madame la rapporteure. Mais, aujourd'hui, j'ai un peu plus de mal...

Je vous appelle donc à voter ces amendements identiques, mes chers collègues.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 31 rectifié *bis* est-il maintenu, monsieur Chevalier ?

**M. Cédric Chevalier.** Oui, madame la présidente. À l'instar de notre collègue, je ne comprends pas que l'on ne puisse pas demander ce type de justificatif, alors que la fraude est avérée et répandue.

**Mme la présidente.** Qu'en est-il de l'amendement n° 69 rectifié *bis*, madame Havet ?

**Mme Nadège Havet.** Je le maintiens.

**Mme la présidente.** Et l'amendement n° 114 est-il également maintenu, madame Margaté ?

**Mme Marianne Margaté.** Oui, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 3 rectifié *bis*, 31 rectifié *bis*, 69 rectifié *bis* et 114.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de huit amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 159, présenté par Mme Noël, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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.

La parole est à Mme la rapporteure.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Cet amendement vise à ajuster la rédaction issue des travaux de la commission concernant les exigences de sécurité incendie relatives aux meublés de tourisme.

D'abord, il est proposé d'exonérer les propriétaires louant ponctuellement leur résidence principale de l'obligation de fournir des justificatifs.

Ensuite, il convient de demander d'attester du respect des exigences de sécurité applicables au logement, ni plus ni moins. En pratique, cela correspond à des détecteurs de fumée.

Enfin, nous souhaitons qu'il soit également attesté du respect des exigences de sécurité incendie applicables aux établissements recevant du public (ERP) lorsque le meublé de tourisme entre dans cette catégorie.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 122, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéa 7

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Nous vous proposons de supprimer la disposition en vertu de laquelle, lors de l'enregistrement préalable d'un meublé de tourisme, le déclarant fournit diverses attestations témoignant notamment du bon état des installations électriques, des installations de chauffage et de la présence de détecteurs d'incendie et d'extincteurs en nombre suffisant.

**Mme la présidente.** L'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, est ainsi libellé :

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.

La parole est à M. Bernard Buis.

**M. Bernard Buis.** Cet amendement de mon collègue Stéphane Fouassin se justifie par son texte même.

**Mme la présidente.** Les trois amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 6 rectifié *bis* est 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.

L'amendement n° 73 rectifié *bis* est présenté par Mme Havet, M. Buis, Mmes Cazebonne, Schillinger et Duranton et MM. Fouassin, Rambaud et Mohamed Soilihi.

L'amendement n° 117 est présenté par M. Brossat, Mmes Margaté et Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 7

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Cette double exigence est applicable tous les cinq ans.

La parole est à M. Max Brisson, pour présenter l'amendement n° 6 rectifié *bis*.

**M. Max Brisson.** L'obligation de production de certificats attestant de la sécurité des installations électriques et de chauffage ainsi que de la présence fonctionnelle de dispositifs de détection du risque d'incendie et d'extincteurs est une excellente avancée.

Néanmoins, pour des raisons évidentes de sécurité, cette attestation doit faire l'objet de contrôles selon une périodicité régulière, afin de s'assurer du bon fonctionnement des installations, et pas seulement lors de la déclaration préalable à la mise en location du meublé de tourisme.

Aussi, afin de tenir compte des délais d'usure des équipements, je vous propose de fixer une périodicité raisonnable de cinq ans.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Nadège Havet, pour présenter l'amendement n° 73 rectifié *bis*.

**Mme Nadège Havet.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Brossat, pour présenter l'amendement n° 117.

**M. Ian Brossat.** Il est également défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 8 rectifié *bis* est présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mmes Dumas et Canayer, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micouveau, 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.

L'amendement n° 61 rectifié est présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

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.

La parole est à M. Max Brisson, pour présenter l'amendement n° 8 rectifié *bis*.

**M. Max Brisson.** Cet amendement vise à préciser le contenu du futur décret – dans la rédaction actuelle, les points qui restent à définir ne sont pas tous mentionnés –, afin de garantir la bonne application des dispositions nouvellement introduites.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Rémi Féraud, pour présenter l'amendement n° 61 rectifié.

**M. Rémi Féraud.** Nous souhaitons sécuriser juridiquement le dispositif pour éviter d'éventuels recours défavorables.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** L'objectif de la commission est de soumettre les meublés de tourisme à des exigences de sécurité identiques à celles qui s'appliquent aux locations nues, ni plus ni moins : avis défavorable sur les amendements autres que celui de la commission.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Le Gouvernement souhaite non la réécriture, mais la suppression de l'alinéa 7 : avis défavorable sur tous les amendements autres que celui du Gouvernement.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 159.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant de la commission.

Je rappelle que l'avis de la commission est favorable et que celui du Gouvernement est défavorable.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(*Le scrutin a lieu.*)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à constater le résultat du scrutin.

(*Mmes et MM. les secrétaires constatent le résultat du scrutin.*)

**Mme la présidente.** Voici, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la présidence, le résultat du scrutin n° 183 :

Nombre de votants .....	341
Nombre de suffrages exprimés .....	239
Pour l'adoption .....	205
Contre .....	34

Le Sénat a adopté.

En conséquence, les amendements n°s 122, 120, 6 rectifié *bis*, 73 rectifié *bis*, 117, 8 rectifié *bis* et 61 rectifié n'ont plus d'objet.

Je suis saisie de cinq amendements identiques.

L'amendement n° 4 rectifié *bis* est présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mmes Dumas et Canayer, MM. Paumier, Burgoa et Belin, Mme Evren, M. Saury, Mmes Micouveau, 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.

L'amendement n° 32 rectifié *bis* est présenté par MM. Chevalier, Chasseing, L. Vogel et Brault, Mme L. Darcos, MM. Capus et Malhuret et Mmes Lermytte et Paoli-Gagin.

L'amendement n° 60 rectifié est présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 70 rectifié *bis* est présenté par Mme Havet, M. Buis, Mmes Cazebonne, Schillinger et Duranton et MM. Fouassin, Rambaud et Mohamed Soilihi.

L'amendement n° 115 est présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces cinq amendements sont ainsi libellés :

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.

La parole est à M. Max Brisson, pour présenter l'amendement n° 4 rectifié *bis*.

**M. Max Brisson.** Nous avons étoffé, avec plus ou moins de bonheur, la liste des justificatifs devant être joints à la déclaration préalable, mais nous ne nous sommes pas encore intéressés aux nuisances qu'un meublé de tourisme peut provoquer lorsqu'il se situe dans une copropriété. Je pense notamment aux tensions entre la clientèle de passage et les riverains à l'année.

De fait, de nombreux litiges montrent les difficultés de cohabitation au sein d'une même copropriété entre des touristes parfois bruyants et festifs et des habitants qui vivent paisiblement à l'année – croyez-moi, je parle en connaissance de cause... –, sans compter les problèmes de sécurité qui peuvent en découler, notamment avec la transmission des codes de sécurité des portes d'accès à l'immeuble.

En outre, la mise en location d'un meublé de tourisme correspond à un usage commercial d'un lot de copropriété ; or de nombreux règlements de copropriété s'opposent à un tel usage. La jurisprudence des tribunaux civils consacre le droit des copropriétaires à s'opposer ou à faire cesser un tel usage.

Aussi, je propose de joindre à la déclaration la preuve de l'absence, dans le règlement de copropriété, de dispositions s'opposant à l'usage du lot de copropriété en tant que meublé de tourisme. Cela permettra d'éviter le développement de contentieux et de garantir la tranquillité de la copropriété.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Cédric Chevalier, pour présenter l'amendement n° 32 rectifié *bis*.

**M. Cédric Chevalier.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Rémi Féraud, pour présenter l'amendement n° 60 rectifié.

**M. Rémi Féraud.** Il me paraît important que la location de meublé de tourisme, qui s'exerce souvent dans des copropriétés – c'est presque toujours le cas en ville, en particulier à Paris –, respecte les règles de vie collective propres aux immeubles.

Exiger des loueurs qu'ils apportent la preuve du respect du règlement de copropriété serait un élément d'apaisement et de civilité.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Nadège Havet, pour présenter l'amendement n° 70 rectifié *bis*.

**Mme Nadège Havet.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 115.

**Mme Marianne Margaté.** Notre amendement tend également à faire attester, dans la déclaration, l'absence de toute disposition s'opposant à l'activité de location de meublé de tourisme dans le règlement de copropriété.

Effectuer cette vérification en amont permettrait d'éviter les litiges et conflits entre voisins. Cette règle de vie collective au sein des copropriétés est souhaitable, tant il est préférable que les choses soient claires dès le départ.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Il ne serait pas raisonnable de rendre les communes responsables de l'interprétation des règlements de copropriété, qui sont souvent anciens et qui font l'objet d'une jurisprudence complexe et évolutive.

Cela constituerait une charge de travail importante, alors même que les communes ne devraient pas être impliquées dans les contentieux entre copropriétaires, qui opposent des personnes privées.

Par ailleurs, la location de meublé de tourisme n'est pas toujours considérée comme une activité commerciale : en l'absence de service parahôtelier, il s'agit d'une activité civile, donc compatible avec une clause d'habitation bourgeoise. Cela illustre bien la complexité du sujet.

La commission demande donc le retrait de ces amendements identiques ; à défaut, elle y sera défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** En adoptant cette disposition, nous rajouterions de la complexité et de la paperasse. Mme Primas le voit bien : non contents d'exiger de nouveaux justificatifs, on vérifierait en plus, lors de l'enregistrement, le règlement de copropriété !

Par ailleurs, comme l'a très bien souligné Mme la rapporteure, le règlement de copropriété peut être source de contentieux et manquer de clarté sur la destination du bien.

Je ne suis pas certain que les élus soient désireux d'hériter d'une charge supplémentaire, qui consisterait à interpréter les contentieux de copropriété. (*Mme Évelyne Perrot s'exclame.*) Tout comme les usagers, les élus locaux seraient en effet concernés par ce surcroît de complexité.

Pour ces raisons, le Gouvernement demande également le retrait de ces amendements ; à défaut, il y sera défavorable.

**Mme la présidente.** Monsieur Brisson, l'amendement n° 4 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Max Brisson.** Oui, je le maintiens, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Monsieur Chevalier, l'amendement n° 32 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Cédric Chevalier.** Cette mesure ne crée nulle paperasse supplémentaire. Il s'agit de vérifier non pas que le règlement de copropriété autorise la location non plus qu'il la valide, mais bien qu'aucune disposition ne s'y oppose. En termes de contrôle, on ne fait pas plus simple. (*M. le ministre délégué le conteste.*)

Ces activités annexes peuvent poser un certain nombre de problèmes aux copropriétaires concernés, et notamment alourdir les charges. À l'égard de ceux d'entre eux qui, parfois, souffrent de ces situations, il serait de bon aloi d'intégrer cette disposition au texte.

Je maintiens donc mon amendement.

**Mme la présidente.** Monsieur Féraud, l'amendement n° 60 rectifié est-il maintenu ?

**M. Rémi Féraud.** Oui, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Madame Havet, l'amendement n° 70 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**Mme Nadège Havet.** Oui, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Qu'en est-il de l'amendement n° 115, madame Margaté ?

**Mme Marianne Margaté.** Je le maintiens également, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Françoise Gatel, pour explication de vote.

**Mme Françoise Gatel.** Je comprends l'intention de nos collègues, car ce phénomène est débordant.

Je suivrai néanmoins l'avis de la commission : nous devons veiller à ne pas faire peser sur le maire une telle responsabilité sur un sujet qui ne le concerne pas.

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Absolument !

**Mme Françoise Gatel.** Très souvent, les maires n'ont pas cette capacité de contrôle.

Monsieur le ministre, nous étions ce jeudi à Saint-Malo, une commune particulièrement touchée par ce phénomène. Le maire nous a indiqué avoir pris des dispositions dont il ne pouvait contrôler l'application. Soyons attentifs à ce que le mieux ne soit pas l'ennemi du bien.

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

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Antoinette Guhl, pour explication de vote.

**Mme Antoinette Guhl.** Nous sommes favorables à ces amendements, car nous estimons qu'une copropriété peut s'opposer formellement à la location de meublé de tourisme.

L'obligation d'apporter la preuve de l'absence de toute disposition de cette nature contribuerait au respect des règlements de copropriété.

Nous y sommes attachés – les copropriétés sont très nombreuses dans les grandes villes – et considérons que ces amendements vont dans le bon sens.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Max Brisson, pour explication de vote.

**M. Max Brisson.** J'ai entendu les remarques de Mme la rapporteure et de M. le ministre.

Je mesure la complexité juridique de la situation : les règlements de copropriété sont extrêmement complexes.

Pour aller dans le sens de l'excellent travail de la commission, je vais retirer mon amendement. J'aimerais tout de même que l'on comprenne la nécessité d'envoyer un message à certains propriétaires.

Voilà dix ou quinze ans, les résidences concernées étaient louées et habitées à l'année. Leurs résidents vivent désormais un véritable enfer. Les gens qui travaillent et ceux qui sont en vacances n'ont pas le même mode de vie.

Si les hébergeurs professionnels ont l'habitude de gérer des populations souvent jeunes, les boîtes à clés, elles, ne gèrent rien !

Il est grand temps que l'on se rende compte combien celles-ci se multiplient dans certaines copropriétés. Le seul contact qu'a le touriste avec le propriétaire du logement qu'il loue se résume de plus en plus à cette boîte, dans laquelle il récupère les clés...

Monsieur le ministre, il faut mesurer ce phénomène et lui apporter une réponse. À défaut, la colère continuera de monter dans les centres-villes des stations balnéaires. Celles-ci sont débordées : on appelle les maires, quand bien même ils ne peuvent pas entrer dans les copropriétés ; on appelle la police municipale... Vous le savez, les règlements de copropriété n'arrêtent ni le bruit ni les nuisances. Il est grand temps que nous en prenions conscience.

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

**Mme la présidente.** L'amendement n° 4 rectifié *bis* est retiré.

Je mets aux voix les amendements identiques n°s 32 rectifié *bis*, 60 rectifié, 70 rectifié *bis* et 115.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant de la commission des affaires économiques.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable, de même que celui du Gouvernement.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

*(Le scrutin a lieu.)*

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à constater le résultat du scrutin.

*(Mmes et MM. les secrétaires constatent le résultat du scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la présidence, le résultat du scrutin n° 184 :

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

Le Sénat n'a pas adopté.

Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 5 rectifié *bis* est présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mmes Dumas et Canayer, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micouveau, M. Saury, Mmes Evren et Belrhiti, 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.

L'amendement n° 72 rectifié *bis* est présenté par Mme Havet, M. Buis, Mmes Cazebonne, Schillinger et Durantou et MM. Fouassin et Rambaud.

L'amendement n° 116 est présenté par Mmes Margaté et Corbière Naminzo, MM. Gay, Brossat et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

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.

La parole est à M. Max Brisson, pour présenter l'amendement n° 5 rectifié *bis*.

**M. Max Brisson.** La nécessité de joindre à sa déclaration préalable un DPE constitue déjà un progrès. Toutefois, la présentation de ce diagnostic ne me semble pas devoir être liée à la procédure d'autorisation de changement d'usage.

En effet, établir un tel lien, comme le fait l'article 1<sup>er</sup> de la proposition de loi, risque d'inciter certaines communes, sous la pression d'une partie des propriétaires loueurs, à ne pas mettre en place l'autorisation de changement d'usage.

Par ailleurs, faire dépendre l'obligation de production du DPE d'une délibération du conseil municipal soulève un problème de constitutionnalité au regard du principe d'égalité entre les propriétaires de résidences secondaires désireux de les louer comme meublés de tourisme.

La production du DPE étant une obligation dont le non-respect emporte d'importantes conséquences pour le propriétaire-loueur, cette obligation ne peut être laissée à l'appréciation du conseil municipal.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Nadège Havet, pour présenter l'amendement n° 72 rectifié *bis*.

**Mme Nadège Havet.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 116.

**Mme Marianne Margaté.** Notre amendement vise à inciter les propriétaires de meublés de tourisme à fournir un diagnostic de performance énergétique affichant un classement compris entre A à D au moment de la déclaration de mise en location. Il s'agit d'un enjeu de rénovation énergétique.

Une vérification doit avoir lieu dès ce stade pour exclure de la location les passoires thermiques, c'est-à-dire les logements affichant une classification énergétique E ou supérieure.

Cette mesure est d'abord une façon d'encourager la rénovation. Elle permet d'éviter d'exposer des locataires de passage à des conditions de séjour qui ne seraient pas acceptables.

Enfin, elle vise également à prévenir les effets d'aubaine pour les propriétaires. Il serait en effet injuste et contre-productif que les propriétaires de logements en location de longue durée soient soumis à des contraintes plus strictes en matière de performance énergétique que ceux qui proposent des logements de type meublé de tourisme.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Ces amendements sont contraires aux propositions de la commission à l'article 1<sup>er</sup>, qui sont plus ambitieuses que pour les locations nues.

Pour ces raisons, je demande le retrait de ces amendements ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Je rejoins la position de Mme la rapporteure.

L'adoption de ces amendements reviendrait à demander une pièce justificative supplémentaire lors de l'enregistrement. En outre, celle-ci ne serait pas en adéquation avec les obligations qui s'appliqueront aux loueurs dans les prochaines années en termes de DPE.

Qu'il s'agisse de la version issue des travaux de l'Assemblée nationale ou de celle du Sénat, le texte que nous examinons diffère, à bien des égards, des dispositions de ces amendements.

Vous proposez en effet d'obliger le loueur de meublé touristique à fournir un DPE compris entre A et D ; or cet article entrera en vigueur d'ici à 2026, soit très rapidement.

Au-delà de la contrainte administrative, cette exigence est excessive. En matière d'obligation de rénovation énergétique, l'Assemblée nationale a proposé que le maire puisse aligner le DPE du meublé de tourisme sur celui du meublé traditionnel, ce qui n'empêche nullement de louer un logement qui serait classé E.

Dans la version du texte issue des travaux de la commission, les différents types de DPE seraient alignés à l'horizon de 2034.

Par ces amendements, vous exigeriez du loueur la fourniture impérative d'un DPE, alors que le texte prévoit de temporiser jusqu'en 2034. Vous introduiriez ainsi une dichotomie entre, d'une part, des obligations d'enregistrement pour lesquelles le DPE doit être compris entre A et D et, d'autre part, des obligations de DPE pour lesquelles les dates sont plus éloignées et dont la nature est totalement différente.

Mettons-nous à la place de l'utilisateur : entre une réglementation complexe et un texte qui se contredit, à la fin des fins, il n'y comprend plus rien !

Le débat qui suivra sur le DPE sera l'occasion d'échanger en profondeur sur nos ambitions écologiques et de rénovation pour les meublés touristiques, au même titre que pour les meublés traditionnels.

Par souci de clarté et de simplification, le Gouvernement demande le retrait de ces amendements identiques ; à défaut, il y sera défavorable.

**Mme la présidente.** Monsieur Brisson, l'amendement n° 5 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Max Brisson.** Le ministre m'a quasiment convaincu. (*Sourires.*) Lors de la discussion générale, il a salué le travail et l'ambition écologique de Mme la rapporteure Sylviane Noël. Je ne voudrais pas contrarier cette ambition.

La question de constitutionnalité que j'évoquais en défendant mon amendement reste toutefois posée. N'étant pas un constitutionnaliste, il ne m'appartient pas d'aller au-delà et je retire mon amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 5 rectifié *bis* est retiré.

Madame Havet, l'amendement n° 72 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**Mme Nadège Havet.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 72 rectifié *bis* est retiré.

Madame Margaté, l'amendement n° 116 est-il maintenu ?

**Mme Marianne Margaté.** Oui, je le maintiens, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 116.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 7 rectifié *bis* est présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mmes Dumas et Canayer, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micouleau, M. Saury, Mmes Evren et Belrhiti, M. Tabarot, Mmes Dumont et Garnier, MM. Belin et Panunzi, Mme Muller-Bronn, MM. Bruyen, Grosperin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, MM. E. Blanc et D. Laurent et Mme Joseph.

L'amendement n° 118 est présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

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

La parole est à M. Max Brisson, pour présenter l'amendement n° 7 rectifié *bis*.

**M. Max Brisson.** La possibilité offerte aux maires ou aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de tourisme d'accéder au numéro de la déclaration préalable ainsi qu'aux informations et pièces justificatives qu'elle contient vise un double objectif : permettre aux élus de contrôler le respect des obligations édictées par le code du tourisme aux fins d'une meilleure régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale et leur donner les moyens de concevoir et d'appliquer à cette échelle une politique cohérente du tourisme et du logement.

L'objet de l'amendement est donc de préciser cette double finalité et de l'inscrire dans la loi.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 118.

**Mme Marianne Margaté.** Par cet amendement, nous souhaitons renforcer le pouvoir des élus locaux, notamment en permettant aux maires et aux présidents d'EPCI compétents en matière de tourisme d'avoir un meilleur accès aux informations concernant les meublés de tourisme qui se trouvent sur leur territoire.

En accédant au numéro de déclaration préalable ainsi qu'aux informations et pièces justificatives qu'elles contiennent, les élus auront une meilleure visibilité pour mieux contrôler le respect des obligations relatives aux meublés de tourisme.

Sans un contrôle rigoureux, nous risquons d'assister à des dérives qui affecteront non seulement la disponibilité des logements pour les résidents permanents, mais aussi la qualité de vie dans nos communes.

En accédant à des données précises et à jour, les maires pourront mieux évaluer l'effet des meublés de tourisme sur leur territoire et adapter leurs politiques en conséquence. Il s'agit de réguler, mais également de mieux planifier l'aménagement urbain.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** La finalité de ces deux amendements est louable, mais cette précision ferait courir un risque de non-conformité au droit européen.

En effet, le règlement STR (Short Term Rentals) dispose explicitement que les données ne doivent être mises à disposition des communes que pour assurer leur contrôle.

De plus, la liste des objectifs n'est pas exhaustive, puisqu'elle ne mentionne pas le contrôle ni l'obtention d'une autorisation de changement d'usage.

Dans la mesure où l'adoption de cet amendement aurait pour effet non pas de donner plus de pouvoir aux communes, mais simplement de préciser des objectifs, autant être prudent.

La communication des données aux EPCI figurant déjà dans le texte de la commission, je demanderai à leurs auteurs de bien vouloir retirer ces amendements ; à défaut, je me verrai contrainte d'émettre un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Sagesse.

**Mme la présidente.** Monsieur Brisson, l'amendement n° 7 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Max Brisson.** Oui, madame la présidente.

Cette fois, on ne peut pas me reprocher d'enquiquiner les usagers, puisqu'il s'agit simplement de préciser le texte.

Nous avons quelque expérience en la matière : lorsque le législateur ne précise pas sa pensée, d'autres le font à sa place, et pas nécessairement dans le sens qu'il avait envisagé.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Brossat, pour explication de vote.

**M. Ian Brossat.** J'insiste sur ce point et j'enfonce le clou : il s'agit simplement de rendre accessibles aux collectivités un certain nombre d'informations.

Je rappelle que ce sont les collectivités et leurs agents qui effectuent les contrôles. Leur donner accès à ces informations les aiderait à faire respecter les règles, raison pour laquelle il me paraît important d'adopter ces amendements.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Sophie Primas, pour explication de vote.

**Mme Sophie Primas.** Je reviens sur l'argument principal de Mme la rapporteure : le risque de non-conformité au droit européen devrait suffire à ne pas adopter cet amendement.

**Mme la présidente.** Madame Margaté, l'amendement n° 118 est-il maintenu ?

**Mme Marianne Margaté.** Oui, je le maintiens, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 7 rectifié *bis* et 118.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant de la commission des affaires économiques.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable et que le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(*Le scrutin a lieu.*)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à constater le résultat du scrutin.

(*Mmes et MM. les secrétaires constatent le résultat du scrutin.*)

**Mme la présidente.** Voici, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la présidence, le résultat du scrutin n° 185 :

Nombre de votants .....	339
Nombre de suffrages exprimés .....	239
Pour l'adoption .....	36
Contre .....	203

Le Sénat n'a pas adopté.

L'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, est ainsi libellé :

Alinéa 8

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le numéro de déclaration a une validité de cinq ans.

La parole est à Mme Sophie Primas.

**Mme Sophie Primas.** Cet amendement de Mme Lavarde vise à limiter la durée de validité du numéro de déclaration.

Les propriétaires des biens sont vivants : ils peuvent donc déménager, voire décéder. Sans durée de validité pour ces numéros, le fichier devient obèse, inopérant et inutile. Nous proposons donc une durée de validité de cinq ans, renouvelable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Il s'agit d'une précision intéressante. En effet, sans durée de validité, les collectivités se retrouveraient face à un volume important de données à gérer : avis favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Je comprends bien l'intérêt d'écrémer le fichier, en extrayant les meublés qui auraient disparu du marché, par exemple en raison du décès de leur propriétaire.

Néanmoins, cette disposition obligerait l'ensemble des loueurs à s'enregistrer de nouveau tous les cinq ans, ce qui reviendrait alors à attribuer deux numéros différents à un seul et même meublé.

Imaginons que j'enregistre un meublé une première fois. Cinq ans plus tard, je dois refaire une démarche administrative d'enregistrement en mairie et l'on me donne, en plus, un numéro différent. Le fichier s'en trouvera grossi, puisque nous aurons, pour un même bien, une succession de numéros différents et une démarche administrative supplémentaire tous les cinq ans.

Par souci de simplification, nous souhaitons en rester à la rédaction issue des travaux de la commission. Le Gouvernement demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, il y sera défavorable.

**Mme la présidente.** Madame Primas, l'amendement n° 154 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**Mme Sophie Primas.** Oui, madame la présidente.

La *start-up nation* n'a pas encore toute sa vigueur ! À l'heure de l'intelligence artificielle, il me paraît assez irréaliste, monsieur le ministre, de ne pas pouvoir écriémer les dates de validation d'un bien au bout de cinq ans. (*M. le ministre délégué marque son désaccord.*)

Il est assez facile pour les communes d'informer les propriétaires de l'imminence de la date d'expiration et de leur demander de renouveler leur enregistrement.

Monsieur le ministre, votre argument me paraît fragile. Merci à tous de valider cet amendement de l'excellente Christine Lavarde !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 154 rectifié *bis*.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 28 rectifié, présenté par M. Parigi, Mme Billon et MM. Kern, Henno et Levi, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 8

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

La parole est à M. Paul Toussaint Parigi.

**M. Paul Toussaint Parigi.** À défaut de disposer d'un téléservice propre à la Corse – ce qui est éminemment regrettable –, cet amendement de repli tend à préciser que les données visées au présent alinéa sont également transmises à la collectivité de Corse.

Cet outil, qui permet un meilleur suivi des meublés de tourisme loués sur un territoire, est également un levier important de la politique en matière de tourisme ; or la Corse ayant pleine compétence en la matière, il serait incohérent qu'elle ne puisse se prévaloir de l'utilisation de ces données.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** La commission émet un avis favorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** En l'état du texte, les déclarations sont transmises partout en France aux communes et aux EPCI. L'adoption de cet amendement aurait pour effet de prévoir une transmission automatique exclusivement pour la Corse, alors que les autres régions et départements n'en bénéficieraient pas.

Pour des raisons de cohérence à l'égard du territoire national, le Gouvernement demande le retrait de cet amendement ; à défaut, il y sera défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 28 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 9 rectifié *bis* est présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mme Dumas, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micoulet, M. Saury, Mmes Evren et Belrhiti, 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.

L'amendement n° 119 est présenté par M. Brossat, Mmes Margaté et Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

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.

La parole est à M. Max Brisson, pour présenter l'amendement n° 9 rectifié *bis*.

**M. Max Brisson.** La suspension de la validité d'un numéro de déclaration ne peut être qu'une mesure provisoire pour les maires.

Aussi, je propose que ceux-ci, au terme d'un délai de six mois, puissent lever la mesure de suspension ou, *a contrario*, en l'absence d'éléments nouveaux, procéder au retrait pur et simple du numéro de déclaration.

Cette mesure me semble indispensable pour garantir le pouvoir effectif de contrôle des maires, qui doit nécessairement s'accompagner de prérogatives de sanctions et, bien entendu, de la possibilité de lever ces sanctions.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Brossat, pour présenter l'amendement n° 119.

**M. Ian Brossat.** Notre amendement vise à clarifier les pouvoirs des maires lorsque la situation d'un meublé de tourisme n'a pas été normalisée après que des irrégularités ont été constatées dans la déclaration.

L'article 1<sup>er</sup> A prévoit de suspendre l'enregistrement d'un meublé de tourisme si les pièces justificatives n'ont pas été jointes. C'est une façon de faire appliquer la loi et d'éviter les fraudes.

Toutefois, le texte ne précise pas la suite. Une fois la suspension réalisée, le logement peut ainsi rester en attente, ce qui laisse un flou sur la situation du meublé de tourisme.

Afin d'éviter cette situation et de rendre plus effectif l'article 1<sup>er</sup> A, nous proposons, lorsque le propriétaire n'a pas transmis les pièces justificatives qui lui étaient demandées, que le maire puisse retirer le numéro d'enregistrement du meublé concerné.

L'absence d'une telle disposition reviendrait à laisser un délai potentiellement infini pour régulariser les demandes.

**Mme la présidente.** L'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, est ainsi libellé :

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

La parole est à M. Cédric Chevalier.

**M. Cédric Chevalier.** Cet amendement s'inscrit dans le même esprit que les deux précédents ; je considère donc qu'il est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Les dispositions de ces trois amendements prévoient une procédure de retrait qui n'apporte rien par rapport à la procédure de suspension, laquelle permet déjà de retirer des annonces des sites gérés par les plateformes en ligne.

Ne complexifions pas la vie des communes : la commission demande le retrait de ces amendements ; à défaut, elle y sera défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Même avis, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Monsieur Brisson, l'amendement n° 9 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Max Brisson.** Je le maintiens, madame la présidente.

Comme Ian Brossat, j'aimerais comprendre ce qu'il se passe une fois que la décision de suspension a été prise. Comment le maire peut-il agir par la suite ? C'est un point qui reste en suspens...

**Mme la présidente.** Monsieur Brossat, l'amendement n° 119 est-il maintenu ?

**M. Ian Brossat.** Je le maintiens également, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Monsieur Chevalier, l'amendement n° 35 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Cédric Chevalier.** Oui, madame la présidente.

Quel sens donner à une suspension ? Cela ne veut rien dire ! Si l'on veut que les maires aient les moyens de réguler, encore faut-il leur donner un outil qui soit totalement abouti.

Il faut donc leur permettre d'aller jusqu'au retrait du numéro de déclaration, au terme d'un délai de six mois, qui nous semble raisonnable. Ils disposeront alors vraiment des moyens de réguler, plutôt que de se contenter de faire disparaître l'annonce de tel ou tel site.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 9 rectifié *bis* et 119.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant de la commission des affaires économiques.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable, de même que celui du Gouvernement.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(*Le scrutin a lieu.*)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à constater le résultat du scrutin.

(*Mmes et MM. les secrétaires constatent le résultat du scrutin.*)

**Mme la présidente.** Voici, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la présidence, le résultat du scrutin n° 186 :

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

Le Sénat n'a pas adopté.

Mes chers collègues, je suis également saisie d'une demande de scrutin public sur l'amendement n° 35 rectifié *bis*. Puis-je considérer que le vote est identique sur cet amendement? (*Assentiment.*)

En conséquence, l'amendement n° 35 rectifié *bis* n'est pas adopté.

L'amendement n° 155 rectifié, présenté par Mme Lavarde, MM. Sautarel et Rapin, Mme Di Folco, MM. D. Laurent, Burgoa, Klingner, Pellevat, Reynaud, Genet, Chaize et Sido, Mmes Ventalon et Joseph, M. Belin, Mme M. Mercier, M. J.P. Vogel et Mme Dumont, est ainsi libellé :

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.

La parole est à M. Daniel Laurent.

**M. Daniel Laurent.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Cet amendement est satisfait par le texte de la commission, qui précise que les plateformes ont l'obligation de retirer les annonces dont le numéro de déclaration a été suspendu.

Le format du numéro de déclaration est défini par voie réglementaire : il n'est pas opportun d'y faire référence dans la loi, surtout s'il est amené à changer. En vertu de l'article L.324-2-1 du code du tourisme, les plateformes sont également obligées de publier le numéro de déclaration sur les annonces.

La commission demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, elle y sera défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Comme je l'indiquais voilà quelques instants, le Gouvernement est favorable à cet amendement, qui vise à imposer aux plateformes de nettoyer leur site lorsque des annonces ont fait l'objet d'une suspension du numéro d'enregistrement ou qu'elles ne respectent pas les dispositions fixant la composition dudit numéro...

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

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Dans un objectif de clarification, de cohérence et de lisibilité – Mme Primas parlait précédemment de *start-up nation* –, il est intéressant que les sites soient responsables de la correspondance entre le numéro et le contenu de l'annonce.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement n° 155 rectifié.

**Mme la présidente.** Monsieur Laurent, l'amendement n° 155 rectifié est-il maintenu ?

**M. Daniel Laurent.** Je vais suivre l'avis de la commission et retirer cet amendement, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 155 rectifié est retiré.

L'amendement n° 160, présenté par Mme Noël, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 11

Après la référence :

L. 442-3-5

insérer les mots :

ou des articles L. 631-7 à L. 631-9

La parole est à Mme la rapporteure.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Cet amendement vise à compléter le dispositif introduit en commission autorisant les communes à suspendre les numéros de déclaration en cas de fausse déclaration, lorsque le meublé est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou lorsqu'il s'agit d'un logement social.

Nous proposons que la suspension du numéro de déclaration soit également possible lorsque la commune constate que le meublé a fait l'objet d'un changement d'usage sans que le loueur ait obtenu l'autorisation nécessaire.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** En cas de fraude grave, comme dans la situation décrite par Mme la rapporteure, il est logique de permettre à la collectivité de suspendre la validité du numéro d'enregistrement.

Voilà une mesure de bonne gestion, qui permet de lutter contre la fraude : avis très favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 160.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 45 rectifié, présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 16

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

La parole est à M. Rémi Féraud.

**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.

Dans la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique de 2019, il est prévu que l'autorisation de location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme tienne aussi lieu d'autorisation d'urbanisme quand la transformation du local emporte un changement de destination.

Voilà qui est source de confusion et de difficultés pour les services d'instruction et de contrôle. C'est la raison pour laquelle nous proposons de supprimer le lien entre les deux procédures.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Il n'est pas incohérent de dissocier les deux autorisations, qui ne relèvent pas des mêmes autorités administratives et ne requièrent pas la même procédure : avis favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Avis défavorable, madame la présidente.

**Mme Marie-Pierre de La Gontrie.** Pourquoi ?

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 45 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 108 est présenté par M. Brossat, Mmes Margaté et Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

L'amendement n° 133 est présenté par Mme Gacquerre.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

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. »

La parole est à M. Ian Brossat pour défendre l'amendement n° 108.

**M. Ian Brossat.** Cet amendement concerne la sous-location de logements sociaux sur des plateformes de location touristique.

Je crois que chacun admettra ici qu'il est totalement inacceptable que des logements publics, financés sur fonds publics, se retrouvent sur des plateformes de location touristique.

Dans un tel cas de figure, la responsabilité est double. Elle est d'abord, bien sûr, celle du locataire. Il est d'ailleurs logique que ce dernier soit alors expulsé, car il ne respecte pas le bail qu'il a signé. Mais il est aussi nécessaire, et c'est l'objet de cet amendement, de responsabiliser les plateformes, qui gagnent de l'argent *via* les commissions qu'elles touchent à chaque location.

Nous souhaitons ainsi faire en sorte que les plateformes vérifient que le logement loué ne relève pas du parc social, sous peine d'une amende de 50 000 euros par appartement social loué illégalement.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Amel Gacquerre, pour présenter l'amendement n° 133.

**Mme Amel Gacquerre.** Il y va de la responsabilité des plateformes.

Nombre de nos concitoyens ignorent encore qu'il est interdit de sous-louer un logement social. Cet amendement est aussi intéressant pour cette dernière raison.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Lors de ses travaux, la commission n'a pas retenu ces amendements. Elle leur a préféré un dispositif plus opérationnel permettant aux communes, qui constatent la sous-location d'un logement social en meublé de tourisme, de suspendre la validité du numéro de déclaration, ce qui oblige les plateformes à retirer l'annonce.

Seuls les services de la commune, en dialogue avec les bailleurs sociaux locaux, peuvent en effet exercer cette vérification. Les contrôles à l'adresse sont moins fiables lorsque les copropriétés sont mixtes.

Notre dispositif est donc beaucoup plus contraignant qu'une simple déclaration sur l'honneur, qui ne découragerait aucunement les fraudeurs et qui n'apporterait aucune garantie supplémentaire.

En outre, en obligeant les loueurs à cocher une case pour attester que leur logement n'est pas sous plafond de ressources, on contribue à instaurer un climat de suspicion à l'égard du logement social. Il faut prendre garde à toute instrumentalisation, car il n'existe pas de données fiables sur la fréquence de ces dérives.

Il me semble préférable de donner des outils concrets aux communes pour faire cesser la location touristique d'un logement social. C'est le sens des dispositions que j'ai défendues en commission.

Pour ces raisons, je demande le retrait de cet amendement ; à défaut, j'y serai défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Ma position sera exactement la même que celle de la rapporteure.

La plateforme met en relation un loueur avec un locataire, mais elle n'a pas vocation à vérifier la véracité des informations indiquées par le loueur dans son annonce. Cela découle d'une réglementation européenne. Je connais la sensibilité de Mme Primas sur ce sujet, et je pense qu'elle sera d'accord avec moi... *(Mme Sophie Primas s'en amuse.)*

La plateforme LaFourchette met en relation des restaurants et des consommateurs, mais elle n'a pas à contrôler les cuisines desdits restaurants. Booking met en relation des hôtels et des clients potentiels, mais ne vérifie pas la véracité des informations transmises par les établissements.

En vertu du droit européen, il n'appartient pas à la plateforme d'effectuer cette vérification. La tâche incombe aux autorités publiques compétentes, en l'occurrence à l'État, à la commune, aux collectivités et aux bailleurs sociaux. Il revient à ces derniers de vérifier que les clauses du bail sont bien respectées et de mettre un terme à celui-ci si tel n'est pas le cas.

Lors d'un déplacement près de Marne-la-Vallée pour visiter de nouveaux logements sociaux, j'ai eu connaissance de cas similaires : des locataires avaient sous-loué leur appartement à des touristes se rendant à Disneyland. C'est une situation très claire de rupture de contrat. Et, j'y insiste, c'est au bailleur social, et non pas à Airbnb, d'effectuer les contrôles et de rompre le bail, le cas échéant.

Ce débat est intéressant. Nous aurons l'occasion de le poursuivre lorsque vous examinerez, au cours du mois de juin, le projet de loi relatif au développement de l'offre de

logements abordables, que nous avons déposé. (*M. Yannick Jadot ironise.*) Nous pourrions notamment préciser les obligations des bailleurs. Ces mesures permettront d'améliorer la gestion du parc social et de renforcer la rotation.

En attendant, le Gouvernement demande le retrait de cet amendement ; à défaut, il y sera défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Brossat, pour explication de vote.

**M. Ian Brossat.** Nos amendements visent simplement à préciser que les plateformes doivent rappeler les termes de la loi aux locataires, à savoir que la sous-location d'un logement social est interdite. C'est ce qui justifie la déclaration sur l'honneur. Voilà qui ne me semble pas particulièrement exorbitant !

Dès que l'on formule la moindre exigence à l'égard de ces plateformes, on a l'impression de demander quelque chose d'extraordinaire : les bailleurs sont soumis à de multiples obligations ; les loueurs doivent produire, à juste titre, un certain nombre de justificatifs ; les plateformes, elles, n'ont qu'à toucher des commissions. Quant aux impôts, elles se débrouillent pour ne pas en payer... En somme, elles ne sont jamais assujetties à la moindre contrainte. Il y a là une forme de « deux poids, deux mesures » qui me laisse dubitatif.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Max Brisson, pour explication de vote.

**M. Max Brisson.** Nul ne demande jamais que les plateformes soient responsables.

J'ai bien entendu l'argumentation très précise de la rapporteure et du ministre, mais, dans cette assemblée, nous plaidons pour la responsabilité des Gafam (Google, Apple, Facebook, Amazon, Microsoft). C'est le cas notamment de la commission de la culture.

Pendant longtemps, le droit européen s'est inscrit dans une perspective consistant à ne soumettre les Gafam à aucune responsabilité, à aucune exigence. La commission de la culture, sur l'initiative de Mme Catherine Morin-Desailly, a réalisé des travaux importants sur la responsabilisation des plateformes, et le Président de la République lui-même, me semble-t-il, demande à l'Union européenne d'agir en ce sens.

C'est pourquoi votre argumentation, monsieur le ministre, qui consiste à invoquer le droit européen pour refuser toute responsabilisation des plateformes, ne me semble pas la bonne. Je voterai l'amendement de M. Ian Brossat.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Antoinette Guhl, pour explication de vote.

**Mme Antoinette Guhl.** Le ministre nous a convaincus de voter ces amendements. Il est temps de contraindre les plateformes à réaliser quelques contrôles.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Sophie Primas, pour explication de vote.

**Mme Sophie Primas.** Peut-être ai-je mal compris, mais les auteurs de ces amendements proposent que les plateformes demandent une déclaration sur l'honneur. En quoi cela engage-t-il la responsabilité de ces dernières ? Elles ne sont pas comptables de ce que répondent les loueurs. Honnêtement, je ne vois pas l'intérêt de cette disposition qui n'introduit aucun contrôle sur les plateformes et qui me semble inopérante.

Je suivrai donc l'avis de Mme la rapporteure et ne voterai pas ces amendements.

Je comprends l'enjeu, la nécessité de contrôler les plateformes et de les appeler à la responsabilité. Je comprends même l'intérêt d'instaurer un devoir d'information à l'égard des locataires de logements sociaux pour leur rappeler l'interdiction de la sous-location. Mais la déclaration sur l'honneur ne me semble pas être un dispositif opérant.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Amel Gacquerre, pour explication de vote.

**Mme Amel Gacquerre.** Je n'entrerai pas dans un débat pour ou contre les plateformes. Quand je parlais de les responsabiliser, j'évoquais aussi leur rôle d'information.

Si la question du contrôle se pose, ce n'est pas ici mon objectif. Il s'agit, au travers de cet amendement, de remédier à une situation que les élus et les habitants connaissent. À Béthune, des logements sociaux sont mis en sous-location, mais les auteurs de cette entorse à la loi n'ont pas forcément conscience de ce qu'ils font. Que faire dans de tels cas ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Le bailleur doit rompre le bail !

**Mme Amel Gacquerre.** Certes, le bailleur a un rôle à jouer, mais demander aux plateformes d'informer, ce n'est pas leur déclarer la guerre !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Annick Billon, pour explication de vote.

**Mme Annick Billon.** Je comprends l'objectif des auteurs de ces amendements. Il faut trouver le juste équilibre entre l'instauration de mesures de contrôle et leur faisabilité.

Dans l'objet de l'amendement n° 108, il est précisé que la « non-vérification de la déclaration par l'intermédiaire lui fait encourir l'amende civile de 12 500 euros ». Mais aurons-nous les moyens de faire appliquer cette disposition ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Voilà !

**Mme Annick Billon.** Voter des amendes et des contraintes, c'est bien, encore faut-il qu'elles puissent être mises en œuvre. Je suis tentée de voter ces amendements, qui ont été très bien défendus par nos collègues, mais leurs dispositions semblent dépourvues d'effet réel.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Fabien Gay, pour explication de vote.

**M. Fabien Gay.** Nous avons deux débats.

Le premier, posé par notre amendement et par celui de Mme Amel Gacquerre, concerne le devoir d'informer, la nécessité de rappeler les termes de la loi pour que chaque utilisateur et chaque utilisatrice sache, en ayant à remplir une déclaration sur l'honneur, qu'il est interdit de sous-louer un HLM. Voilà qui devrait satisfaire nos collègues du côté droit de cet hémicycle, car il ne s'agit pas d'une obligation supplémentaire pour les plateformes d'intermédiation, qui n'auront qu'un devoir d'information.

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 ? Celui-ci fait peser sur les bailleurs sociaux beaucoup de charges. Les plateformes ont pourtant des moyens de contrôle bien plus importants. Voulez-vous changer cela et rendre ces dernières responsables, y compris de manière pécuniaire ? Êtes-vous prêt à engager, avec nous, cette bataille pour modifier le droit européen ? Ou bien êtes-vous satisfait de la situation ? Vous gouvernez depuis sept ans ! (*Monsieur le ministre délégué s'agace.*)

Vous avez refusé de conférer aux travailleurs ubérisés des plateformes le statut de salariés. En ce qui concerne Airbnb, les plateformes, ou plus largement les Gafam, vous préférez le *statu quo* et ne menez guère le combat. C'est pourquoi nous vous interrogeons aujourd'hui.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la présidente de la commission.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques.** Mes chers collègues, il ne faut pas oublier le dispositif qui a été adopté en commission, et dont notre rapporteure vous a rappelé le contenu. Celui-ci est beaucoup plus opérationnel et beaucoup plus contraignant que ce que vous demandez au travers de vos amendements, puisque nous donnons des outils concrets aux maires, aux élus, pour faire cesser la sous-location touristique d'un logement social.

Ce n'est pas, me semble-t-il, en « responsabilisant », comme vous le dites, les plateformes, que nous lutterons mieux contre la fraude. Il appartient aussi aux bailleurs sociaux d'agir contre les locataires, qui savent très bien ce qu'ils font lorsqu'ils sous-louent leur appartement à des fins touristiques.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Monsieur le sénateur Gay, cette proposition de loi est le fruit d'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 dans le cadre des semaines qui lui sont réservées par priorité.

Vous nous accusez de ne rien faire sur le sujet, mais cette proposition de loi est la preuve même que le Gouvernement et les parlementaires souhaitent, dans un esprit de convergence, mieux réguler le marché. Sans doute pourrions-nous nous accorder sur le fait qu'il y a des points de convergence entre nous.

Nous en sommes à l'article 1<sup>er</sup> A, qui concerne le numéro d'enregistrement. Nous n'en sommes pas encore au cœur du texte, qui concerne les outils que nous donnons aux élus locaux, aux maires, pour mieux réguler la location de meublés touristiques.

On ne peut pas rendre les plateformes responsables de tout, et notamment de la sous-location de logements sociaux. Lorsque quelqu'un sous-loue son logement social sur Airbnb, il convient de rompre le bail – je suis très clair sur ce point. La responsabilité première est celle du bailleur social. Je ne serai d'ailleurs pas un frein si vous souhaitez adopter des dispositions sur le respect du bail et du contrat de bail. Nous débattons aussi de ce point lors de l'examen du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables.

La plateforme ne peut être tenue responsable dans un tel cas. 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.** Chiche!

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Pourquoi ne pas aussi déposer un amendement visant à faire en sorte que la plateforme vérifie, dans le parc locatif privé, que le propriétaire a bien autorisé le locataire à sous-louer le bien sur Airbnb?

**Mme Marie-Pierre de La Gontrie.** Chiche encore!

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Vous mettez la focale sur le logement social. Je suis favorable, j'y insiste, à ce que le bail soit résilié en cas de sous-location d'un logement social. Mais il faut savoir raison garder : la plateforme n'a pas vocation à être responsable de la totalité des contrôles à effectuer dans le parc privé, dans le parc social ou au regard du respect du règlement de copropriété...

**M. Ian Brossat.** Elles ont juste le droit de gagner de l'argent!

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Nous serions en contradiction avec la réglementation européenne.

Il ne s'agit pas seulement d'Airbnb : il en va de même pour toutes les plateformes de réservation d'hôtels, de restaurants, etc.

Mesdames, messieurs les sénateurs, ce texte nous offre un point de convergence – ce n'est pas tous les jours. Les deux chambres veulent avancer vers une meilleure régulation des meublés de tourisme. Le Gouvernement est d'accord et a inscrit le texte à l'ordre du jour au Sénat. Le cœur du texte – j'ai hâte que nous l'examinions – donnera aux élus locaux de nombreux outils pour y parvenir.

Réjouissons-nous de cette convergence et évitons les attaques sur un point qui ne constitue pas l'essentiel.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 108 et 133.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant de la commission des affaires économiques.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable, de même que celui du Gouvernement.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(*Le scrutin a lieu.*)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à constater le résultat du scrutin.

(*Mmes et MM. les secrétaires constatent le résultat du scrutin.*)

**Mme la présidente.** Voici, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la présidence, le résultat du scrutin n<sup>o</sup> 187 :

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

Le Sénat n'a pas adopté.

L'amendement n<sup>o</sup> 125, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéa 20

Supprimer les mots :

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

La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Il s'agit d'un amendement de coordination juridique.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Avis favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 125.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 93, présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

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 » ;

La parole est à M. Fabien Gay.

**M. Fabien Gay.** Bien que le bail mobilité soit réservé aux étudiants ou à des professionnels en mobilité, il est régulièrement utilisé pour contourner la réglementation relative aux meublés de tourisme. Il ne nécessite ni déclaration en mairie ni obtention d'un numéro d'enregistrement et n'est pas soumis au plafond de cent vingt jours applicable pour la location de la résidence principale.

Des propriétaires peu scrupuleux – il en existe ! – profitent de cette situation pour publier des annonces de location de meublés de tourisme sur des plateformes, en les faisant passer pour des locaux loués en bail mobilité. Cette fraude leur permet de contourner les contrôles.

Cet amendement vise ainsi à donner aux pouvoirs publics les moyens de détecter les fraudes en étendant l'obligation de déclaration, à la charge des intermédiaires de location, aux chambres chez l'habitant ou dans le cadre d'un bail mobilité.

L'adoption de cette mesure renforcera la transparence et facilitera les contrôles, dans la mesure où les plateformes de location devront indiquer clairement le type de bail utilisé pour chaque annonce. En outre, elle permettra d'appliquer le règlement européen adopté le 18 mars dernier, qui comporte de telles dispositions.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** La commission partage votre souci de limiter les fraudes, mais identifie plusieurs difficultés.

Une telle ouverture des données risque d'être contre-productive au regard du volume gigantesque que celles-ci représenteraient.

De plus, il nous semble qu'un propriétaire n'a pas intérêt à publier une annonce mentionnant qu'il loue une chambre chez l'habitant s'il s'agit d'un logement entier. En effet, la demande, la clientèle et le prix ne sont pas les mêmes.

Concentrons-nous sur les meublés de tourisme, qui sont l'objet de cette proposition de loi. Vous le savez, les chambres chez l'habitant ne sont pas considérées comme des meublés de tourisme – et c'est une bonne chose. Nous risquerions d'envoyer le mauvais message en étendant les transmissions de données aux chambres chez l'habitant : avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Même avis, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 93.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 81 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, est ainsi libellé :

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. » ;

La parole est à M. Cédric Vial.

**M. Cédric Vial.** Cet amendement vise à permettre aux élus locaux de vérifier les informations relatives à la perception de la taxe de séjour sur leur territoire.

Les opérateurs de location de biens touristiques – Airbnb, Booking, Abritel, etc. –, qui perçoivent directement la taxe de séjour, la reversent à la collectivité. Cette dernière est ensuite destinataire d'un tableur Excel indiquant le montant versé par adresse.

Or, dans certaines stations touristiques, notamment de montagne, des centaines d'appartements peuvent se trouver à la même adresse. Il est ainsi impossible de différencier ce qui a été perçu par tel ou tel propriétaire.

Les élus de chaque commune ont besoin de pouvoir vérifier si un propriétaire, dont ils savent qu'il loue son logement régulièrement, a bien déclaré les revenus qu'il en tire. Le numéro d'immatriculation leur facilitera la tâche, à plusieurs conditions.

Tout d'abord, nous souhaitons qu'il soit associé à chaque appartement et non à chaque adresse dans les données relatives au versement de la taxe de séjour transmises aux communes.

Ensuite, nous souhaitons que le montant de la taxe de séjour qui a été décidé par un vote du conseil municipal figure également dans le tableau. Actuellement, il n'existe aucun moyen de savoir si la taxe de séjour a été prélevée au taux qui a été fixé par la commune après délibération.

Si, en menant l'enquête auprès des opérateurs, nous nous apercevons que, à quelques mois ou années près, ceux-ci sont à jour à cet égard, il demeure souvent un manque à gagner.

Nous voulons simplement que les communes puissent vérifier que la taxe de séjour a bien été prélevée selon le bon taux et que chaque loueur la fasse bien payer.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Cet amendement est en partie satisfait par les modifications que la loi visant à sécuriser et réguler l'espace numérique apportera au code du tourisme concernant la transmission des données.

La commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, elle y sera défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Même avis, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Cédric Vial, pour explication de vote.

**M. Cédric Vial.** Madame la rapporteure, je suis d'accord avec vous : le numéro d'immatriculation créé par cette loi améliorera les choses, à condition qu'il soit bien communiqué aux maires. Si vous êtes en mesure de m'assurer que tel sera le cas, cette partie de mon amendement serait en effet satisfaite.

En revanche, ce n'est pas le cas en ce qui concerne le montant de la taxe de séjour. Le Gouvernement doit nous apporter des garanties sur le fait que les opérateurs n'auront plus à vérifier eux-mêmes les taux fixés par chaque commune et que ces dernières pourront s'assurer que c'est bien le taux en vigueur qui s'applique.

Le cas échéant, je retirerai cet amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Je vous invite à maintenir cet amendement ; nous en discuterons plus tard.

**Mme Sophie Primas.** C'est le rôle de la navette !

**Mme la présidente.** Monsieur Vial, l'amendement n° 81 rectifié *ter* est-il maintenu ?

**M. Cédric Vial.** Oui, je le maintiens, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 81 rectifié *ter*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 49 rectifié est présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 101 est présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

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 » ;

La parole est à M. Rémi Féraud, pour présenter l'amendement n° 49 rectifié.

**M. Rémi Féraud.** Actuellement, lorsqu'une plateforme refuse de communiquer certaines données à la commune, elle peut être condamnée à une amende pouvant aller jusqu'à 50 000 euros. Pour autant, elle n'est pas tenue de fournir les données réclamées par la commune.

Cet amendement vise ainsi à astreindre les plateformes à fournir les données requises afin que la proposition de loi dont nous discutons soit réellement opérationnelle et efficace.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Evelyne Corbière Naminzo, pour présenter l'amendement n° 101.

**Mme Evelyne Corbière Naminzo.** Cet amendement vise à responsabiliser les plateformes de type Airbnb.

Dans cette assemblée, certains cherchent souvent à responsabiliser les plus fragiles d'entre nous, ceux qui bénéficient d'aides publiques.

Pour notre part, nous tentons, au travers de cet amendement, d'imposer aux plateformes, au-delà de la sanction qui est déjà prévue par la loi, de transmettre aux communes concernées les données que celles-ci leur demandent. À l'heure actuelle, beaucoup ne le font pas.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** La condamnation à une amende ne permet pas aux communes de récupérer les données qu'elles réclament, celles-ci restant perdues : avis favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Sagesse.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 49 rectifié et 101.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 54 rectifié *bis*, présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 27

Après la référence :

I

insérer les mots :

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

La parole est à M. Rémi Féraud.

**M. Rémi Féraud.** Cet amendement a trait aux résidences secondaires qui sont louées en tant que meublés touristiques.

L'article 1<sup>er</sup> A instaure l'obligation d'enregistrer les meublés de tourisme à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou d'une résidence secondaire.

Cet amendement vise à ce que ce délai ne s'applique pas aux résidences secondaires, de sorte que celles-ci soient soumises à cette obligation dès promulgation de la loi. Cela permettrait d'en renforcer l'efficacité.

Si ce délai supplémentaire se justifie pour les résidences principales, il ne nous semble pas qu'il en aille de même pour les résidences secondaires.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Avis favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 54 rectifié *bis*.

(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup> A, modifié.

(L'article 1<sup>er</sup> A est adopté.)

### Article 1<sup>er</sup> B (nouveau)

① Le I de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

② « Lorsque le local visé par l'arrêté mentionné au deuxième alinéa du présent article est un meublé de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les sommes versées en contrepartie de la location cessent d'être dues à compter du jour suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au jour suivant l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. Toute somme indûment perçue par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux est restituée au locataire. – (Adopté.)

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Madame la présidente, je sollicite une suspension de séance d'une dizaine de minutes.

**Mme la présidente.** Mes chers collègues, nous allons interrompre nos travaux pour quelques instants.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-sept heures quarante, est reprise à dix-sept heures quarante-cinq.)

**Mme la présidente.** La séance est reprise.

### Article 1<sup>er</sup>

① I. – (Supprimé)

② I *bis*. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

③ 1° A (nouveau) L'article L. 126-29 est ainsi modifié :

④ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

⑤ b) Après le deuxième alinéa, sont insérés des II et III ainsi rédigés :

⑥ « II. – Par dérogation au I, les meublés de tourisme, tels que définis au I de l'article L. 324-1 du code du tourisme, sont soumis aux niveaux de performance d'un logement décent définis à 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 sauf lorsque le local loué en meublé de tourisme constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la même loi.

⑦ « III. – Le II entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2034. »

⑧ 1° La section 2 du chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre VI est complétée par un article L. 631-10 ainsi rétabli :

⑨ « Art. L. 631-10. – I. – Pour l'obtention de l'autorisation préalable prévue à l'article L. 631-7 ou à l'article L. 631-7-1 A 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 E au sens de l'article L. 173-1-1.

⑩ « II. – (Supprimé)

⑪ « III. – Le présent article n'est applicable qu'en France métropolitaine. » ;

⑫ 2° (Supprimé)

⑬ II. – (Supprimé)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'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, est ainsi libellé :

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<sup>er</sup> janvier 2028, un niveau de performance minimal correspondant à la classe F ;

- À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2031, à la classe E ;

- À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2037, à la classe D.

La parole est à Mme Mireille Jouve.

**Mme Mireille Jouve.** Par cet amendement, nous cherchons non pas à aller à rebours des dispositions de l'article 1<sup>er</sup>, mais à les renforcer.

Si la commission des affaires économiques a assoupli le dispositif issu des travaux de l'Assemblée nationale en vue d'empêcher la fuite des locations à l'année vers le meublé de tourisme, leurs propriétaires ne souhaitant pas se soumettre aux règles de décence énergétique, nous estimons que les délais sont irréalistes au vu du temps nécessaire pour réaliser des travaux de rénovation, *a fortiori* lorsqu'il s'agit de copropriétés.

C'est pourquoi nous proposons que les obligations relatives au diagnostic de performance énergétique ne soient plus liées aux autorisations de changement d'usage. De plus, nous souhaitons simplifier le dispositif de sorte que les mêmes obligations s'appliquent à tous les meublés de tourisme.

Cela permettrait, d'une part, d'éviter des effets de bord non désirés et des stratégies de concurrence entre territoires et, d'autre part, de lever les blocages empêchant le retour en location d'un logement à titre de résidence principale, pour des questions de conformité aux obligations de performance énergétique.

Pour assouplir le calendrier, nous souhaitons décaler de trois ans l'entrée en vigueur des obligations relatives au DPE pour les meublés de tourisme par rapport au calendrier fixé par le décret n° 2023-796 du 18 août 2023, actuellement applicable aux résidences principales. Ces obligations seraient ainsi applicables aux meublés classés F dans quatre ans, aux meublés classés E dans sept ans et aux meublés classés D dans treize ans.

**Mme la présidente.** L'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, est ainsi libellé :

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.

La parole est à M. Jean-Yves Roux.

**M. Jean-Yves Roux.** Il s'agit d'un amendement de repli, qui vise à ce que les nouveaux délais soient définis par décret.

**Mme la présidente.** L'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, est ainsi libellé :

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 I<sup>er</sup> 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.

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

**M. Philippe Grosvalet.** Les obligations de décence énergétique ont aussi le mérite d'être favorables à l'économie en général, en augmentant la valeur patrimoniale des biens.

Pour ma part, je propose que les propriétaires disposent d'un délai de cinq ans pour que leur logement soit classé D ou mieux au DPE, ce qui répondrait partiellement aux objections que le ministre a formulées à l'article 1<sup>er</sup> A.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Ces trois amendements tendent à réécrire l'article 1<sup>er</sup>.

L'amendement n° 78 rectifié *bis* vise à appliquer les obligations de décence énergétique – c'est-à-dire, pour parler simplement, les interdictions de louer – à tous les meublés de tourisme sur tout le territoire, qu'il s'agisse de résidences principales ou non, selon un calendrier qui serait défini par décret.

L'amendement n° 79 rectifié *bis* est une variante du précédent, selon lequel le calendrier serait défini par la loi, mais en étant décalé de trois ans par rapport à celui qui est prévu par la loi Climat et Résilience de 2021 et qui s'applique à la location nue.

Quant à l'amendement n° 76 rectifié *bis*, il vise à rétablir la rédaction de l'Assemblée nationale.

La commission estime que ce calendrier doit être fixé par la loi et non par décret. Si l'amendement n° 78 rectifié *bis* était adopté, nous n'aurions aucune information sur la décision qui serait prise *in fine* et sur les incidences de celle-ci.

Les amendements n° 78 rectifié *bis* et 79 rectifié *bis* visent à supprimer le lien avec l'autorisation de changement d'usage que peuvent faire valoir les communes dans les zones où le logement est soumis à une forte tension. Un décalage du calendrier ferait donc courir le risque d'une fuite de la location permanente des passoires thermiques vers de la location de courte durée, alors qu'il s'agit précisément d'empêcher un tel mouvement.

À cet égard, la commission n'a pas retenu la solution issue des travaux de l'Assemblée nationale que vise à rétablir l'amendement n° 76 rectifié *bis*, et ce pour trois raisons.

Premièrement, il n'est pas légitime d'imposer dès à présent le respect de l'étiquette D aux nouveaux meublés, car elle ne sera obligatoire qu'en 2034 pour les locations de longue durée.

Deuxièmement, le décalage du calendrier emportait un risque de glissement des passoires thermiques de la location classique vers une location en tant que meublés de tourisme.

Troisièmement, nous avons voulu simplifier le dispositif en retenant les mêmes règles pour les changements temporaires et définitifs.

Pour ce qui concerne le stock, la date du 1<sup>er</sup> janvier 2034 paraît la plus réaliste et la plus efficace en ce qu'elle aligne les obligations auxquelles sont soumis les meublés de tourisme et les locations à l'année au même horizon, ce qui facilitera la prise de décision et la programmation des travaux dans les copropriétés.

Par ailleurs, j'estime que ce texte doit s'appliquer à l'échelle nationale, conformément à la volonté de plus de 70 % des maires, selon la consultation que le Sénat a organisée. En outre, soumettre cette évolution de long terme à des aléas locaux pourrait empêcher de programmer des investissements.

Enfin, il convient de rappeler qu'il est question d'un parc de 1 million de logements : ce n'est pas négligeable, surtout pour atteindre l'objectif d'un parc BBC (Bâtiment basse consommation) en 2050.

Pour l'ensemble de ces raisons, la commission émet un avis défavorable sur ces trois amendements.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Vous proposez, au travers des amendements n° 79 rectifié *bis* et 78 rectifié *bis*, une réécriture globale de l'article, qui comporte quelques limites.

En effet, la rédaction retenue généralise le calendrier à toutes les communes indifféremment, sans que le maire dispose d'un pouvoir d'appréciation, y compris pour des résidences principales dont le propriétaire pourrait, par exemple, louer une chambre pour arrondir ses fins de mois. Ce faisant, tout le monde serait mis dans le même panier : le calendrier de rénovation énergétique engloberait la totalité des situations de location.

Ces propositions de nouvelle rédaction ne tiennent pas aussi finement compte des diverses situations que le texte issu des travaux de la commission des affaires économiques du Sénat, qui retient un régime spécifique pour le changement d'usage.

Premier cas : un propriétaire loue un logement à l'année et veut changer pour louer sur des périodes courtes. Celui-ci sera obligé de rénover le bien de sorte qu'il soit classé entre A et E au DPE.

Deuxième cas : un propriétaire loue occasionnellement sa résidence principale pour arrondir ses fins de mois. Celui-ci ne sera pas concerné par la mesure. La version de la commission prévoit donc une exception.

Troisième cas : le bien est déjà loué en tant que meublé touristique. Pour tout le stock actuel de meublés touristiques, le calendrier sera aligné à l'horizon de 2034.

Par rapport aux amendements n° 78 rectifié *bis* et 79 rectifié *bis*, la rédaction de la commission a l'avantage d'être plus précise, de bien distinguer les différentes situations et d'éviter d'imposer à chacun un même calendrier, qui serait difficilement tenable. Je suis donc défavorable à ces deux amendements.

L'amendement n° 76 rectifié *bis* vise à rétablir la version de l'Assemblée nationale. Étant donné que j'étais député lorsque nous avons voté celle-ci, je peux difficilement m'y opposer. Toutefois, il me semble comprendre que votre intention sous-jacente, monsieur Grosvalet, est de restituer au maire la possibilité de s'aligner ou non sur le calendrier. Or il me semble que nous pouvons parvenir à une synthèse de la version de la commission des affaires économiques du Sénat et de celle de l'Assemblée nationale en adoptant certains des amendements qui seront défendus au cours de la discussion, de manière à redonner du pouvoir aux maires. Il me semble donc préférable d'amender la version de la commission plutôt que de réécrire totalement l'article.

Aussi le Gouvernement demande-t-il le retrait de ces trois amendements ; à défaut, il y sera défavorable.

**Mme la présidente.** Madame Jouve, l'amendement n° 79 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**Mme Mireille Jouve.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 79 rectifié *bis* est retiré.

Monsieur Roux, l'amendement n° 78 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Jean-Yves Roux.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 78 rectifié *bis* est retiré.

Monsieur Grosvalet, l'amendement n° 76 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Philippe Grosvalet.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 76 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 124 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Remplacer la référence :

L. 324-1

par la référence :

L. 324-1-1

La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Il s'agit de corriger une erreur rédactionnelle portant sur une référence au code du tourisme.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Avis favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 124 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements identiques.

L'amendement n° 21 rectifié est présenté par Mme Romagny, MM. Laugier, Cambier, Menonville, Chauvet, Duffourg, Kern et Laménié et Mmes Nadille et Saint-Pé.

L'amendement n° 63 est présenté par Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Stanzone, Ros, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Féraud, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Uzenat et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 71 rectifié *bis* est présenté par Mme Havet, M. Buis, Mmes Cazebonne, Schillinger et Duranton et MM. Fouassin, Rambaud et Mohamed Soilihi.

L'amendement n° 141 est 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.

Ces quatre amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 6

Supprimer les mots :

sauf lorsque le local loué en meublé de tourisme constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la même loi

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

La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour présenter l'amendement n° 63.

**Mme Viviane Artigalas.** Le texte de la commission prévoit que les meublés de tourisme devront respecter les règles de décence énergétique établies pour les locations nues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, c'est-à-dire disposer au minimum d'une étiquette D au DPE.

Cela laisse un délai de dix ans aux propriétaires pour se mettre en conformité. Pourtant, les meublés de tourisme, qui sont la résidence principale du loueur, sont exemptés de cette obligation. Il nous semble que les propriétaires disposent d'un temps suffisant pour effectuer des travaux améliorant la performance énergétique de leur résidence principale s'ils souhaitent continuer de la louer en tant que meublé de tourisme.

Aussi cet amendement vise-t-il à supprimer cette exception, notre objectif étant de concilier l'amélioration de la qualité du parc de logements – que ces derniers soient loués en tant que meublés ou non – avec les exigences environnementales, ce qui suppose évidemment que notre pays se dote d'une politique de rénovation énergétique plus ambitieuse.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Nadège Havet, pour présenter l'amendement n° 71 rectifié *bis*.

**Mme Nadège Havet.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Salmon, pour présenter l'amendement n° 141.

**M. Daniel Salmon.** L'adoption de ces amendements nous permettra de nous doter d'un levier supplémentaire pour accélérer la rénovation thermique. Nous en avons bien besoin au regard de la trajectoire actuelle, qui n'est pas satisfaisante.

Profitons du fait que les propriétaires louent leur logement en tant que meublé de tourisme pour les pousser à en anticiper quelque peu la rénovation thermique.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Ces trois amendements identiques visent à supprimer l'exception introduite par la commission au profit des résidences principales louées temporairement comme meublés de tourisme.

Cette exception s'explique par trois motifs principaux.

Tout d'abord, ces logements n'étant pas loués en permanence, il convient de proportionner les contraintes auxquelles seront soumis leurs propriétaires, d'autant qu'il s'agit souvent pour eux d'un complément de revenu bienvenu.

Ensuite, ces logements sont déjà soumis aux obligations édictées par la loi Climat et Résilience pour les résidences principales, dont l'audit énergétique lors des ventes pour toutes les monopropriétés, notamment les maisons, le diagnostic technique global ou le programme pluriannuel de travaux dans les copropriétés.

Enfin, si le meublé de tourisme est une sous-location, le logement est déjà soumis au calendrier prévu par ladite loi Climat et Résilience.

Pour ces raisons, la commission émet un avis défavorable sur ces trois amendements identiques.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Ces trois amendements identiques visent à revenir sur l'exclusion de la résidence principale des obligations de décence énergétique.

L'objectif de la proposition de loi est de lutter contre l'attrition du marché locatif traditionnel en évitant que des locations traditionnelles ne soient converties en locations touristiques. Nous essayons de freiner un tel mouvement.

Or s'attaquer aux résidences principales ne contribue en rien à atteindre cet objectif. Concrètement, cela revient à imposer une contrainte supplémentaire à des personnes qui louent une chambre ou un bien de manière très occasionnelle, par exemple pendant leurs congés, et respectent la limite de cent vingt jours de location par an.

Pourquoi imposer à des gens qui cherchent à arrondir leurs fins de mois de rénover leur résidence principale, alors qu'une telle obligation ne pèse pas sur les autres propriétaires ? Cela ne changera rien au marché de la location traditionnelle.

Je suis favorable à la rédaction de la commission, qui exempte les résidences principales de ces obligations.

Le Gouvernement demande le retrait de ces amendements identiques ; à défaut, il y sera défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Salmon, pour explication de vote.

**M. Daniel Salmon.** Monsieur le ministre, vous avez raison, cette mesure ne permettra pas de remettre en location de longue durée des logements.

Toutefois, il s'agit d'un moyen de pousser les propriétaires à rénover plus vite leur logement. Ceux qui louent leur bien quelques jours, voire quelques mois dans l'année peuvent utiliser le pécule qu'ils en tirent pour le rénover.

Il convient d'utiliser ce levier supplémentaire, car nous ne respectons pas la trajectoire que nous nous sommes fixée en matière de rénovation thermique des bâtiments.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 63, 71 rectifié *bis* et 141.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant de la commission des affaires économiques.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable, de même que celui du Gouvernement.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

*(Le scrutin a lieu.)*

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à constater le résultat du scrutin.

*(Mmes et MM. les secrétaires constatent le résultat du scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la présidence, le résultat du scrutin n<sup>o</sup> 188 :

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

Le Sénat n'a pas adopté.

Je suis saisie de huit amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n<sup>o</sup> 130 rectifié, présenté par Mmes Espagnac, Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

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.

La parole est à Mme Frédérique Espagnac.

**Mme Frédérique Espagnac.** Si la question de la date d'entrée en vigueur du dispositif fait débat entre nous, nous avons en revanche un objectif commun : harmoniser à terme les exigences de performance énergétique, pour les locations nues comme pour les locations de courte durée.

Par cet amendement, nous entendons conforter cet objectif par un dispositif de contrôle et de sanction, à savoir une astreinte de 100 euros par jour et une amende administrative de 5 000 euros au maximum par local ne répondant pas à cette obligation.

Ce volet répressif est important pour assurer l'effectivité d'une telle mesure.

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 37, présenté par Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Féraud, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros, Uzenat et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 7

Rédiger ainsi cet alinéa :

« III. – Le II entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2030. Les logements situés dans les immeubles régis par la loi n<sup>o</sup> 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

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

**Mme Viviane Artigalas.** Les modifications adoptées en commission ne paraissent pas suffisamment efficaces pour éviter la fuite des logements vers le marché de la location de courte durée ni pour ramener des logements sur le marché traditionnel, ce qui est l'objectif de cette proposition de loi.

En effet, des meublés classés G et F pourront continuer d'être mis sur le marché de la location touristique pendant dix ans, en dépit de l'interdiction de louer des logements classés G et F à compter respectivement de 2025 et 2028.

Pour le stock de meublés de tourisme, nous proposons, par cet amendement, un délai de mise en conformité avec les niveaux de performance d'un logement décent d'un peu plus de cinq ans, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2030, et un délai supplémentaire de deux ans pour les logements des immeubles en copropriété.

Pour le flux de meublés de tourisme situés dans les communes ayant mis en place un dispositif de changement d'usage, nous proposons de revenir à l'exigence d'une étiquette D.

L'objectif est, d'une part, d'arrêter le basculement des logements locatifs dont la performance énergétique est mauvaise – les logements classés E, F ou G – vers le marché de la location touristique et, d'autre part, de conditionner le changement d'usage à une exigence environnementale.

**Mme la présidente.** L'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, est ainsi libellé :

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.

La parole est à M. Max Brisson.

**M. Max Brisson.** La proposition de loi ne prévoit l'obligation, pour un propriétaire désireux de mettre en location un meublé de tourisme, de produire un diagnostic de performance énergétique que dans l'hypothèse où il a besoin de solliciter une autorisation préalable de changement d'usage.

*A contrario*, la seule obligation imposée à un propriétaire ayant seulement besoin d'une autorisation temporaire de changement d'usage est de justifier du respect des exigences énergétiques minimales prévues par la loi.

Cela pose un double problème.

D'une part, cela soulève un problème constitutionnel.

Le régime de l'autorisation de changement d'usage peut être instauré par une délibération motivée du conseil municipal, ce qui peut provoquer une rupture manifeste d'égalité. Ainsi, le propriétaire d'un meublé astreint à la production d'un DPE parce que sa commune d'implantation entre dans le champ d'application de l'autorisation de changement d'usage pourrait se trouver empêché de louer son bien classé F ou G quand le propriétaire d'un meublé situé dans une commune voisine n'ayant pas mis en place ce régime pourrait être dispensé de diagnostic et louer son bien classé F ou G.

D'autre part, cela soulève un problème pratique.

Le risque existe que des maires renoncent à instaurer le régime d'autorisation de changement d'usage afin de ne pas imposer aux propriétaires désireux de louer un meublé de tourisme l'obligation de produire un DPE. Une telle renonciation serait tout à fait dommageable au regard des possibilités que le régime de l'autorisation de changement d'usage offre aux maires pour conduire une politique du logement cohérente sur le territoire de leur commune.

En outre, il est établi qu'une partie des propriétaires ont fait le choix de louer en meublé de tourisme pour échapper aux conséquences de la législation relative au DPE. Cette brèche a puissamment contribué à réduire l'offre de locations de longue durée au détriment de beaucoup de nos concitoyens.

Il faut combler cette brèche – et la combler en totalité – en rendant obligatoire la présentation du DPE par tous les propriétaires de meublés de tourisme, et ce sans lien aucun avec le régime de l'autorisation de changement d'usage.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 137, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

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

La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Cet amendement vise à prévoir expressément que l'obligation de réaliser un DPE ne s'applique qu'aux meublés de tourisme, qui sont définis dans le code du tourisme, et ce conformément aux ambitions de la proposition de loi, qui vise à lutter contre l'attrition du marché locatif.

Si l'on ne précise pas les choses, les hôtels ou les résidences de tourisme, qui, eux aussi, accueillent de manière répétée et pour de courtes durées une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, pourraient se voir appliquer cette obligation.

Aussi, afin d'éviter cet effet de bord et toute confusion entre le régime juridique du DPE et les obligations incombant aux établissements recevant du public, nous entendons, par cet amendement, apporter cette clarification.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 142, présenté par M. Salmon, Mme Guhl, MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossat, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Alinéa 9

Remplacer la lettre :

E

par la lettre :

D

La parole est à M. Daniel Salmon.

**M. Daniel Salmon.** Par cet amendement, nous proposons de revenir à la rédaction plus ambitieuse de l'Assemblée nationale quant aux exigences requises pour obtenir l'autorisation de changement d'usage, qu'elle soit temporaire ou non, afin qu'elle ne soit délivrée qu'aux logements classés de A à D. L'objectif est de fixer une exigence de performance énergétique plus importante pour les meublés de tourisme que pour les logements en location nue, lesquels, s'ils sont classés E, seront considérés comme indécents en 2034.

Une telle mesure permettra d'éviter toute fuite de passoires thermiques ou de logements très énergivores vers la location saisonnière.

Si nous ne sommes pas suffisamment ambitieux en la matière, les propriétaires qui ne souhaitent pas réaliser de travaux de rénovation continueront de privilégier la location de leur local en meublé de tourisme, aggravant toujours un peu plus l'attrition du marché du logement de longue durée.

C'est un élément essentiel pour que s'opère le basculement vers la location de longue durée, qui est l'objectif premier de cette proposition de loi.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 138, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéa 9

Après les mots :

entre les classes A et E

insérer les mots :

, ou à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034 entre les classes A et D,

La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Par cet amendement, le Gouvernement propose que, à partir de 2034, l'autorisation de changement d'usage soit conditionnée à un DPE compris entre les classes A et D, plutôt qu'entre les classes A et E. Il s'agit d'éviter les incohérences en articulant les différentes mesures prévues tant pour le stock que pour le flux des meublés de tourisme.

**Mme la présidente.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 65 est présenté par MM. Buis, Buval, Fouassin, Patriat, Iacovelli et Lemoyne, Mme Schillinger, M. Théophile, Mme Havet, M. Omar Oïli, Mme Phinera-Horth, M. Bitz, Mmes Cazebonne et Duranton, MM. Haye, Kulimoetoke, Lévrier et Mohamed Soilihi, Mme Nadille et MM. Patient, Rambaud et Rohfritsch.

L'amendement n° 128 rectifié est présenté par M. Capus, Mme Paoli-Gagin, MM. Grand, Chasseing, Brault, A. Marc et Chevalier et Mme Lermytte.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 9

Compléter cet alinéa par les mots :

, sauf délibération contraire du conseil municipal

La parole est à M. Bernard Buis, pour présenter l'amendement n° 65.

**M. Bernard Buis.** Cet amendement tend à laisser la possibilité aux maires des communes soumises à autorisation de changement d'usage d'écarter, par une délibération motivée du conseil municipal, l'exigence d'un DPE de classe A à E pour les meublés de tourisme lorsque l'application d'une telle mesure serait source d'une trop grande complexité.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Cédric Chevalier, pour présenter l'amendement n° 128 rectifié.

**M. Cédric Chevalier.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** L'amendement n° 130 rectifié de Mme Espagnac vise à instaurer des contrôles de la décence énergétique des meublés et des sanctions en cas de non-respect des niveaux de performance requis en créant une obligation de transmission du DPE sous astreinte et en prévoyant la possibilité de prononcer une amende.

Cette proposition me paraît intéressante et potentiellement utile. Toutefois, je rappelle à notre assemblée que ces mesures ne s'appliqueront qu'en 2034. Faut-il dès à présent prévoir et organiser ces sanctions, alors qu'il est plus que vraisemblable que le cadre législatif aura changé d'ici là ? Personnellement, j'en doute. Cela ne me semble pas très opérationnel.

La commission s'en remet donc à la sagesse du Sénat sur cet amendement.

L'amendement n° 37 du groupe socialiste reprend plusieurs points que j'ai déjà évoqués.

Pour le stock des meublés, ses auteurs prônent l'application du calendrier prévu dans la loi Climat et Résilience soit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2030, et, lorsqu'ils sont en copropriété, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2032.

Pour le flux des nouveaux meublés, il est proposé de retenir l'étiquette D. C'est également ce que proposent M. Salmon et ses collègues du groupe écologiste à l'amendement n° 142.

Comme je l'ai indiqué, il nous faut faire plus simple et plus pratique pour faciliter les décisions et la programmation des travaux. Il faut aussi être pragmatique : dans certaines stations, plus des deux tiers du parc de logements sont des passoires thermiques. C'est la raison pour laquelle fixer l'entrée en vigueur de la loi à 2034 en exigeant que les meublés soient au minimum classés D à cette date me semble répondre à ces objectifs. C'est déjà un grand défi.

Concernant le flux, il ne me paraît pas proportionné d'exiger aujourd'hui une étiquette D, qui ne sera demandée qu'en 2034 pour la location nue.

L'avis est donc défavorable sur les amendements n°s 37 et 142.

L'amendement n° 10 rectifié *bis* de M. Brisson tend à exiger que tous les meublés de tourisme susceptibles d'être enregistrés soient au moins classés D selon le DPE. Cette vision maximaliste des choses ne me paraît pas opportune à ce jour. La commission émet donc un avis défavorable.

L'amendement n° 137 du Gouvernement vise à dispenser les résidences de tourisme de l'obligation de fournir un DPE en cas de demande d'autorisation de changement d'usage. Dans la mesure où ces résidences ont un caractère hôtelier et ont été conçues pour le tourisme, elles n'exercent pas d'effet d'attrition sur le logement permanent. L'avis est donc favorable.

Les amendements identiques n°s 65 de M. Buis et 128 rectifié de M. Capus tendent à permettre aux maires d'exiger un niveau minimal de performance énergétique à l'occasion d'une autorisation de changement d'usage.

Pour bien comprendre l'enjeu de ce sujet, il faut rappeler que cette autorisation ne sera mise en place que dans les communes confrontées à de fortes tensions sur le marché du logement et à un phénomène d'éviction entre les résidences principales, la location de longue durée et les meublés de tourisme.

Dans ces situations, et compte tenu de la législation, on sait que certains propriétaires peuvent être tentés de mettre leur bien classé passoire thermique en location touristique pour échapper à leur obligation d'effectuer des travaux.

C'est ce phénomène, et celui-là seulement, que la commission a voulu juguler en exigeant que le bien pour lequel le changement d'usage est demandé relève d'une catégorie supérieure aux catégories F et G du DPE. Seuls sont concernés les nouveaux meublés. Pour leur part, les propriétaires des meublés anciens ne sont en aucune manière touchés. Ils disposent d'une dizaine d'années pour effectuer des travaux de rénovation.

Ces obligations ne touchent pas non plus les résidences principales louées quelques dizaines de jours dans l'année.

Enfin, il est très important de souligner que, si ces amendements étaient votés, aucun maire ne pourrait vraisemblablement prendre une délibération exigeant une performance énergétique minimale, car il faudrait qu'il le justifie sur la

base de données et d'un effet d'éviction qui sera impossible à démontrer localement devant un tribunal, puisque les interdictions de louer seront mises en place en 2025 pour les logements classés G et en 2028 pour les logements classés F. Quand le maire pourra le démontrer, il sera trop tard.

Je le dis solennellement devant le Sénat : si ces amendements, qui comptent de nombreux signataires, sont votés, c'est tout un pan de la proposition de loi visant à empêcher l'attrition du marché locatif qui tombera et notre assemblée aura permis le transfert des passoires thermiques vers la location meublée.

Je demande donc le retrait de ces deux amendements identiques ; à défaut, l'avis sera défavorable.

Enfin, je considère que l'amendement n° 138 du Gouvernement est satisfait par la rédaction actuelle de l'article 1<sup>er</sup>, puisque tous les meublés devront être classés au minimum D en 2034, *a fortiori* les nouveaux meublés. Cependant, je ne vois aucun obstacle à ce que cette précision soit figure dans la loi si cela est de nature à rassurer M. le ministre. L'avis est donc favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement n° 130 rectifié de Mme Espagnac, qui tend à mettre en place, en l'absence de transmission de DPE, un dispositif de contrôle et de sanction bienvenu. Il permettra de s'assurer de l'effectivité d'une telle mesure, ce qui va dans le bon sens.

Le Gouvernement émet en revanche un avis défavorable sur l'amendement n° 37 de Mme Artigalas. Il nous semble que, concernant le stock existant de meublés de tourisme, fixer au 1<sup>er</sup> janvier 2034, ainsi que le prévoit la proposition de loi, l'obligation de respecter les règles de décence énergétique établies pour les locations nues est approprié. Les propriétaires concernés disposeront ainsi de délais suffisants pour réaliser les travaux de rénovation énergétique. Toujours est-il que ce point pourra faire l'objet d'une discussion entre les deux chambres lors de la commission mixte paritaire.

Pour les mêmes raisons que celles qu'a invoquées Mme la rapporteure, je suis défavorable à l'amendement n° 10 rectifié *bis* de M. Brisson.

Je demande le retrait de l'amendement n° 142 au profit de l'amendement n° 138 du Gouvernement, dont la rédaction nous semble plus appropriée et plus cohérente quant à l'exigence relative au DPE pour obtenir l'autorisation de changement d'usage.

Enfin, l'avis est favorable sur les amendements identiques n° 65 et 128 rectifié, qui tendent à faire la synthèse entre la rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale et la version du texte tel que l'a adopté la commission.

En effet, les députés ont retenu une approche très décentralisatrice puisqu'ils ont confié aux maires le soin de décider un possible alignement des DPE. La commission des affaires économiques du Sénat, quant à elle, retenant une logique ambitieuse et globalisante, a décidé de retirer ce pouvoir-là aux maires pour en faire une règle générale et nationale obéissant à un calendrier précis. Les auteurs de ces deux amendements identiques entendent, eux, redonner un peu de pouvoir aux maires en les autorisant à déroger, s'ils le souhaitent, à cet alignement de calendriers.

Concrètement, par exemple dans le cas de certaines stations de ski ou communes de montagne, dont le parc est parfois vieillissant et pour lequel la rénovation thermique n'est pas forcément évidente, où il n'existe pas d'effet substi-

tutif généralisé entre le marché traditionnel et le marché de la location saisonnière, je trouverais plutôt sensé de laisser aux maires concernés cette faculté d'*opt-out*, c'est-à-dire de sortie du dispositif – je ne dis pas que ce serait bien ou mal, je suis simplement respectueux du choix des maires – au motif que cet objectif de rénovation à l'horizon de 2034 n'est pas approprié à un parc touristique constitué en grande partie de logements inoccupés une longue partie de l'année et ouverts selon un rythme saisonnier.

Certes, je comprends que vous ne souhaitiez pas donner aux maires la faculté totale de décider ou non un alignement des DPE, comme l'a fait l'Assemblée nationale, que vous ayez l'ambition de prévoir un calendrier global d'alignement du DPE, dans une logique nationale. Mais tout de même, il ne serait pas totalement inintéressant de donner aux maires un tant soit peu le pouvoir de déroger à cette règle générale dans des cas particuliers, dans lesquels cela se révélerait utile et justifié.

Quoi qu'il arrive, cette question fera l'objet d'un beau débat entre sénateurs et députés lors de la commission mixte paritaire !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Salmon, pour explication de vote.

**M. Daniel Salmon.** Monsieur le ministre, je ne vous comprends pas : tout à l'heure, vous nous expliquiez que ce serait donner trop de travail aux maires que de leur demander de consulter les règlements de copropriété ; en revanche, dans le cas d'espèce, vous entendez leur laisser toute liberté pour apprécier si le DPE d'une certaine catégorie de logements doit être de classe D, E ou F !

Se dire que chaque maire va pouvoir faire comme il veut, c'est tout de même gravissime dans le moment que l'on vit !

Vous avez évoqué le cas des régions de montagne. En effet, dans ces régions, les logements, qui sont parfois des passoires thermiques, sont souvent loués en plein hiver, soit à la période où se pratiquent les sports d'hiver. De fait, je ne comprends pas qu'on puisse laisser au maire le pouvoir de déroger à la réglementation thermique, qui, normalement, devrait s'imposer à tous.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Max Brisson, pour explication de vote.

**M. Max Brisson.** Je suis très satisfait que Mme la rapporteure ait émis un avis de sagesse sur l'amendement de Mme Espagnac et M. le ministre un avis favorable – je regrette d'ailleurs que notre collègue ne soit plus présente dans l'hémicycle pour m'entendre sur le sujet.

Certes, mon amendement n° 10 rectifié *bis* tend à revenir sur les délais prévus à l'article 1<sup>er</sup> de la proposition de loi, et j'entends que la commission veuille s'en tenir à sa version.

Mais, surtout, je souhaite que la remise du DPE soit automatique, ce que ne prévoit pas le texte de la commission.

Dans son amendement, Mme Espagnac propose que « le maire [puisse] demander à tout moment » au propriétaire d'un meublé de tourisme la transmission d'un DPE ; dans mon amendement, je demandais que ce DPE soit transmis à chaque changement d'usage, ce qui revient finalement au même.

Cette solution de compromis me convenant, je retire mon amendement n° 10 rectifié *bis* au profit de celui de Mme Espagnac, que je voterai.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 10 rectifié *bis* est retiré.

La parole est à Mme Françoise Gatel, pour explication de vote.

**Mme Françoise Gatel.** Même si cela m'ennuie quelque peu, je vais devoir nuancer l'avis de la commission.

Pour reprendre les propos de notre collègue Salmon, je trouve qu'on fait, en ce qui concerne les maires, une confusion entre travail et liberté. On vante ici très souvent la sagesse des sénateurs ; pour ma part, je considère que les maires sont des gens très sages, ne serait-ce que parce que leurs décisions sont soumises au verdict de leurs électeurs.

Je suis assez sensible à l'argument qu'a bien vendu et habilement défendu M. le ministre : on peut vouloir le meilleur sans que la situation du moment permette de l'atteindre. Aussi, laisser à un maire une marge d'appréciation, lui permettre de moduler les exigences et de faire du sur-mesure, toutes proportions gardées, s'il considère que, dans une situation donnée, tel propriétaire ne sera pas en mesure d'engager des travaux de rénovation énergétique, c'est de la sagesse. C'est ainsi que les choses se passent dans la vraie vie. Il faut s'en remettre à la capacité du maire à apprécier, en responsabilité, la situation.

Moi, je fais confiance aux maires autant qu'aux sénateurs. Par conséquent, je voterai l'amendement de Mme Espagnac et ceux de nos collègues Buis et Capus.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 130 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 37.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 137.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Monsieur Salmon, l'amendement n° 142 est-il maintenu ?

**M. Daniel Salmon.** Oui, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je le mets aux voix.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 138.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 65 et 128 rectifié.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant de la commission des affaires économiques.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable et que celui du Gouvernement est favorable.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

*(Le scrutin a lieu.)*

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à constater le résultat du scrutin.

*(Mmes et MM. les secrétaires constatent le résultat du scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la présidence, le résultat du scrutin n° 189 :

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

Le Sénat n'a pas adopté.

Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup>, modifié.

*(L'article 1<sup>er</sup> est adopté.)*

### Article 1<sup>er bis</sup>

- ① I. – 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, » et le nombre : « 5 000 » est remplacé par le nombre : « 10 000 » ;
- ⑦ b) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « Toute personne qui effectue de fausses déclarations dans le cadre de la déclaration préalable 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 20 000 €. » ;
- ⑨ b *bis* (*nouveau*) Au deuxième alinéa, le nombre : « 10 000 » est remplacé par le nombre : « 15 000 » ;
- ⑩ 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)*. »
- ⑪ II (*nouveau*). – Les 1° et 2° du I entrent en vigueur le 15 septembre 2024. Le 3° du même I entre en vigueur à la date fixée par le décret prévu au II de l'article 1<sup>er</sup> A.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de dix amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 143, 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, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 1

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Antoinette Guhl.

**Mme Antoinette Guhl.** Cet amendement vise à étendre aux résidences secondaires le plafond annuel de jours de location actuellement applicable aux résidences principales.

Notre groupe a auditionné le Collectif national des habitants permanents (CNHP) représentant les habitants de Saint-Malo, de l'île d'Yeu, du cap Ferret ou encore de La Rochelle, qui se mobilisent pour faire face à cette crise du logement et pour redonner la possibilité à des habitants permanents de vivre au pays.

Nous avons également auditionné des représentants d'Airbnb, qui nous ont déclaré que 48 % de leurs annonces concernaient des résidences principales. J'en déduis donc que 52 % concernent des résidences secondaires !

Si nous voulons réellement régler cette question du meublé locatif, nous devons nous intéresser non seulement aux résidences principales, mais surtout aux résidences secondaires, qui représentent, je le répète, 52 % des annonces.

C'est pourquoi je vous propose, par cet amendement, d'étendre aux résidences secondaires le plafond annuel de jours de location autorisés, quel qu'il soit. Il est aujourd'hui fixé à quatre-vingt-dix jours, cependant que certains proposent de l'abaisser à soixante quand d'autres veulent en revenir à cent vingt.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 1 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, Belrhiti et Eustache-Brinio, M. E. Blanc et Mme Imbert, est ainsi libellé :

Alinéas 2 et 3

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Anne Chain-Larché.

**Mme Anne Chain-Larché.** Cet amendement ne concerne, lui, que les résidences principales.

Je le dis très sincèrement : nous n'avons pas compris quel était l'objectif de la réduction de cent vingt à quatre-vingt-dix du plafond annuel de jours de location autorisés. N'en déplaise à certains, le droit de propriété autorise tout un chacun, en France, à faire usage comme il l'entend de sa résidence principale.

Par ailleurs, on prétend résoudre la crise du logement que traverse notre pays. Mais je ne vois pas en quoi l'abaissement du plafond à quatre-vingt-dix jours pour la résidence principale serait une solution. Une résidence principale, par définition, est occupée pendant huit mois ; de fait, il reste quatre mois à son propriétaire pour en disposer comme il le souhaite, et s'il envisage de la louer, c'est forcément qu'il y a une demande. Étant entendu que cette demande ne porte pas uniquement sur les mois de juillet, d'août et de

septembre, mais possiblement, selon les départements, sur d'autres périodes de l'année, répondant en cela à une certaine nécessité.

Laissons donc leur liberté à ces propriétaires, dont, je le rappelle, le revenu locatif moyen annuel se situe entre 3 800 et 4 800 euros. Je ne pense pas qu'on puisse parler là d'un enrichissement personnel éhonté. (*Applaudissements sur des travées du groupe Les Républicains.*)

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

**Mme la présidente.** L'amendement n° 90, présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo et M. Gay, est ainsi libellé :

Alinéas 2 et 3

Rédiger ainsi ces alinéas :

1° 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. » ;

La parole est à M. Ian Brossat.

**M. Ian Brossat.** C'est un vieux sujet que la détermination de la durée maximale de location. Il est aujourd'hui de cent vingt jours. Le texte de la commission offre la possibilité d'abaisser ce plafond à quatre-vingt-dix jours.

J'insisterai sur un point auquel nous renvoie cette problématique, à savoir ce qui motive notre volonté de réguler le développement de ces locations touristiques. Le cœur du problème est certes la concurrence de ces locations touristiques avec le logement, mais ce n'est pas la seule question qui se pose : les nuisances engendrées par ces locations touristiques sont aussi un problème majeur.

En tant qu'élu local, je peux témoigner que le premier motif pour lequel nous sommes saisis par des habitants de copropriétés, ce n'est pas la concurrence avec le logement : ce sont les nuisances, les bruits de valises, les codes donnés à tort et à travers, ou encore l'organisation de fêtes. Lorsqu'on est touriste, on n'a évidemment pas exactement le même rythme de vie que lorsqu'on habite un appartement à l'année !

C'est la raison pour laquelle il me paraît important de permettre aux collectivités, aux conseils municipaux qui le souhaitent, d'abaisser ce plafond à soixante jours. Tel est bien l'objet de cet amendement, qui tend à laisser au conseil municipal le soin de fixer ce plafond dans une fourchette comprise entre soixante et quatre-vingt-dix jours.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 11 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. Groperrin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, MM. E. Blanc et D. Laurent et Mme Joseph, est ainsi libellé :

Alinéas 2 et 3

Rédiger ainsi ces alinéas :

1° 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. » ;

La parole est à M. Max Brisson.

**M. Max Brisson.** Cet amendement est similaire au précédent.

Que les choses soient bien claires : pour ma part, je suis favorable à la propriété privée. Cependant, je me demande si un logement peut encore être qualifié de résidence principale lorsqu'il est loué quatre mois dans l'année. Est-ce encore une résidence principale ?

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission.** Mais oui !

**M. Max Brisson.** Malheureusement, comme nous l'avons rappelé dans la discussion générale, on relève des fraudes dans les déclarations de résidence principale : dans certains territoires, des gens déclarent un logement comme leur résidence principale alors qu'il ne l'est pas, ce qui leur permet de le mettre en location touristique un nombre important de jours.

À mon tour, je propose que les conseils municipaux puissent fixer le plafond, en fonction des situations locales, à un nombre de jours compris entre soixante et quatre-vingt-dix. Croyez-moi, dans beaucoup de communes qui connaissent de fortes tensions, cela permettra aussi de traquer les fausses résidences principales !

**Mme la présidente.** L'amendement n° 112, présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

Alinéa 3

1° Supprimer le mot :

motivée

2° Remplacer le mot :

quatre-vingt-dix

par le mot :

soixante

La parole est à Mme Marianne Margaté.

**Mme Marianne Margaté.** Il s'agit d'un amendement de repli par rapport à celui que vient de présenter Ian Brossat. Il vise à donner aux seules communes qui le souhaitent – j'insiste sur ce point – la possibilité d'abaisser ce plafond à soixante jours, c'est-à-dire à deux mois. Ce serait donner la main aux communes : à elles de déterminer la manière dont elles souhaitent réguler les meublés de tourisme sur leur territoire, au vu des nuisances et des difficultés qu'elles rencontrent, que l'on a déjà évoquées.

Deux mois, c'est déjà une durée importante quand il est question d'une résidence principale. De plus, cette limite ne concernera que les logements situés dans les communes qui feront ce choix. On sait d'ailleurs que de grandes villes

européennes vont plus loin encore, en limitant la durée annuelle de ces locations à 20 jours seulement ; c'est le cas à Barcelone comme à Amsterdam.

Il faut donc donner les clés aux élus locaux pour mieux contrôler la prolifération des locations de courte durée, qui contribue à la raréfaction des logements disponibles pour les résidents permanents.

Nous proposons également, par cet amendement, de supprimer l'obligation de motivation de la délibération abaissant le plafond, afin d'éviter tout risque de contentieux, dont le nombre pourrait être élevé si la délibération devait être motivée.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 64 rectifié *bis*, présenté par Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Féraud, Kanner, Stanzione, Ros, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 3

Supprimer le mot :

motivée

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

**Mme Viviane Artigalas.** L'article 1<sup>er</sup> *bis* laisse au conseil municipal le soin de délibérer pour abaisser le plafond de jours de location autorisés pour une résidence principale. Le texte de la commission impose que cette délibération soit motivée.

Toutefois, il n'y a pas lieu de rendre obligatoire la motivation d'une décision du conseil municipal qui ne présente pas un caractère individuel, mais exprime le souhait des élus de mettre en œuvre, dans le cadre de leurs compétences, une politique cohérente et équilibrée du tourisme et du logement, dans un souci de préservation de la mixité fonctionnelle de leur ville.

La suppression de l'obligation de motivation de la délibération limitera également les risques de multiplication des contentieux à l'encontre des décisions de régulation prises par les élus. Il n'est pas inutile de rappeler à ce stade de la discussion que les collectivités locales – nous en avons de nombreux exemples – se sont heurtées, en pratique, à de multiples difficultés juridiques dans l'application de la réglementation. Notre objectif est bien d'éviter toute brèche qui ouvrirait, de nouveau, la porte à des contentieux visant à annuler les décisions prises localement.

**Mme la présidente.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 38 rectifié est présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Stanzione, Ros, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 144 est 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.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 3

Remplacer le mot :

quatre-vingt-dix

par le mot :

soixante

La parole est à M. Rémi Féraud, pour présenter l'amendement n° 38 rectifié.

**M. Rémi Féraud.** J'ai envie de dire : n'ayez pas peur !

**Mme Sophie Primas.** Ouh là !

**M. Rémi Féraud.** J'entendais tout à l'heure Mme Chain-Larché demander pourquoi l'on réduirait ce plafond, puisque les revenus annuels des locations touristiques d'une résidence principale se situeraient pour la plupart entre 3 800 et 4 800 euros. Mais, pour obtenir de telles sommes, il faut bien moins de cent vingt jours ! On peut donc diminuer ce plafond.

Par cet amendement, nous proposons de permettre aux collectivités de fixer non pas seulement à quatre-vingt-dix jours, mais même à soixante jours, la durée maximale par an de ces locations.

À quoi cela sert-il ? Tout d'abord, à éviter des détournements de la notion de résidence principale, déjà évoqués par M. Brisson, auxquels on est souvent confronté.

Cela sert aussi à éviter les nuisances dans les copropriétés, la détérioration des parties communes, le bruit et l'organisation de fêtes dans les appartements. M. Brossat l'exprimait bien : on a, dans son logement principal, un droit à vivre tranquillement. Quand on est élu parisien, on est souvent saisi de tels problèmes dans les immeubles par des habitants de la capitale.

Cela sert encore à éviter le surtourisme, quand c'est nécessaire. D'ailleurs, les villes qui ont réellement pris le taureau par les cornes pour lutter contre le surtourisme et l'excès d'Airbnb – on pense à Barcelone ou à Amsterdam – ont plutôt imposé un plafond de vingt jours. Pour notre part, nous ne proposons pas d'aller si loin : nous souhaitons simplement, avec cet amendement, pouvoir abaisser le plafond de quatre-vingt-dix jours – ce qui serait déjà un progrès – à soixante jours.

Ce qu'il faut, c'est de la décentralisation : que les maires et les conseils municipaux puissent, en fonction de la situation de leur territoire en matière de logement, de développement économique et de tourisme, fixer la bonne norme. Il faut une règle nationale sur la fiscalité ; en revanche, pour la fixation du nombre de jours de location autorisés, il faut de la décentralisation.

C'est pourquoi nous proposons que la fourchette puisse être comprise entre soixante et cent vingt jours, afin de nous rapprocher de ce qui se fait dans les pays d'Europe comparables au nôtre.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Salmon, pour présenter l'amendement n° 144.

**M. Daniel Salmon.** Il a été brillamment défendu par M. Féraud, qui a présenté de nombreux arguments ; je n'en ajouterai qu'un.

Pourquoi proposons-nous soixante jours ? Nous avons choisi cette durée tout simplement parce qu'elle est compatible avec celle des baux étudiants, qui sont très recherchés dans les villes universitaires ; nous le savons bien, nous tous

qui avons des enfants ou des petits-enfants étudiants qui cherchent des logements. En abaissant ce plafond à soixante jours, on peut permettre d'offrir un logement à un étudiant pendant les dix mois de l'année qui lui sont nécessaires, tout en se préservant deux mois pour une location touristique. Cet argument aussi, me semble-t-il, doit être entendu.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 98 rectifié, présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

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, ».

La parole est à Mme Evelyne Corbière Naminzo.

**Mme Evelyne Corbière Naminzo.** L'article 1<sup>er</sup> *bis* de la présente proposition de loi modifie l'article L. 324-1-1 du code du tourisme afin de donner aux communes la possibilité d'abaisser le plafond de location de la résidence principale dans la limite de quatre-vingt-dix jours par année civile, au lieu de cent vingt jours actuellement.

Cette mesure est essentielle pour contrôler l'utilisation des meublés de tourisme et réduire les nuisances et les difficultés de logement que connaissent les habitants des zones les plus touchées par ce phénomène.

Toutefois, pour que cette modification ait un véritable impact, il est nécessaire d'en tirer les conséquences à l'article L. 324-2-1 du même code, qui oblige les plateformes à retirer les annonces relatives à des logements ouverts à la location plus de cent vingt jours par an. Si une commune décide d'abaisser ce plafond, il faut que la plateforme retire toutes les annonces de locations qui dépassent le nouveau plafond ; tel est l'objet du présent amendement.

Ainsi, nous veillerons à ce que la nouvelle réglementation locale soit effectivement appliquée et respectée par les plateformes de location. Sans cette mise à jour, la décision des communes d'abaisser la durée maximale de location resterait lettre morte, car les plateformes ne seraient pas tenues de se conformer à ce nouveau plafond.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 48 rectifié *bis*, présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazay, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

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, ».

La parole est à M. Rémi Féraud.

**M. Rémi Féraud.** Il s'agit d'un amendement de coordination ; il est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** L'application du plafond de cent vingt jours aux résidences secondaires, proposée par Mme Guhl, constituerait une restriction disproportionnée du droit de propriété. L'application aux résidences principales de ce plafond découle de leur définition même : il s'agit du logement où nous vivons huit mois par an. Il n'y a pas lieu d'appliquer cette définition aux résidences secondaires. L'avis de la commission sur l'amendement n° 143 est donc défavorable.

En commission, nous étions convenus d'avoir en séance le débat sur le plafond de cent vingt jours. Nous y voilà ! Il pouvait être jugé pertinent de laisser le choix aux élus locaux d'abaisser ce plafond, dans une limite raisonnable, donc jusqu'à quatre-vingt-dix jours et non à soixante jours. Néanmoins, cette faculté donnée aux élus locaux ne serait vraisemblablement utilisée que par une minorité de collectivités et ne représente pas le cœur de cette proposition de loi, alors même qu'elle inquiète de nombreux propriétaires pour qui la location ponctuelle de leur résidence principale permet d'arrondir les fins de mois.

La commission émet donc un avis favorable sur l'amendement n° 1 rectifié *quater*, qui vise à revenir au plafond de cent vingt jours. Elle émet par conséquent un avis défavorable sur tous les autres amendements en discussion commune.

Le plafond de soixante jours proposé dans les amendements n°s 112, 38 rectifié et 144 est trop bas ; les amendements n°s 90 et 11 rectifié *bis* tendent à imposer aux communes ce seuil excessivement bas sans leur laisser la possibilité de le moduler.

Comme cela a été indiqué en commission, l'exigence de motivation est nécessaire afin de garantir la constitutionnalité du dispositif, puisqu'en abaissant le seuil on encadre la liberté d'un propriétaire de jouir de son bien. C'est pourquoi l'avis de la commission sur l'amendement n° 64 rectifié *bis* est défavorable. Il est également, par voie de conséquence, défavorable sur les amendements n°s 98 rectifié et 48 rectifié *bis*.

Je tiens enfin à rappeler que ce type de location peut également permettre à des travailleurs de se loger dans un territoire de façon ponctuelle. On ne parle pas ici que de tourisme !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** L'amendement n° 143, présenté par Mme Guhl, vise à étendre aux locations de résidences secondaires le plafond de cent vingt jours applicable aujourd'hui aux résidences principales. Or, s'il était adopté, cet amendement ajouterait de la complexité, car plusieurs régimes sont en vigueur.

Les résidences principales sont soumises au plafond de cent vingt jours maximum ; la mise en location touristique des résidences secondaires peut être soumise, si la commune l'a décidé, à la procédure d'autorisation du changement d'usage.

La présente proposition de loi conserve ces outils et étend même le périmètre de la procédure de changement d'usage. Si l'autorisation n'est pas accordée par la commune, la mise en location d'une résidence secondaire sera impossible, même pour un seul jour !

Le cas que vous décrivez ne se pose donc pas, madame la sénatrice. Votre proposition me semble donc inutile ; elle risquerait même de créer une sorte de bizarrerie administra-

tive en faisant sortir des résidences secondaires du cadre que nous essayons de fixer avec ce texte, à savoir la procédure de changement d'usage.

Madame Chain-Larché, je suis sensible à vos arguments, notamment à celui du respect de la propriété privée, d'autant que je ne suis pas persuadé que la restriction du nombre de journées de location d'une résidence principale puisse changer quoi que ce soit au marché locatif.

Mon objectif en tant que ministre du logement, notre objectif partagé, exprimé dans cette proposition de loi, est d'éviter que des biens loués sur le marché traditionnel passent sur le marché touristique, de manière à éviter une attrition du marché locatif. Mais il est question dans cet article de résidences principales et non de biens en location.

Diminuer le nombre de jours de location d'une résidence principale n'en fera pas revenir, d'un coup, sur le marché locatif, car son propriétaire continuera d'y habiter. Quel que soit le nombre fixé – cent vingt, quatre-vingt-dix, voire soixante jours –, très honnêtement, cette réglementation ne changera pas d'un iota l'offre locative.

On peut certes avoir un débat idéologique intéressant et relativement classique – est-il admissible ou non de louer sa résidence principale pour mettre du beurre dans les épinards ? –, mais, pour dire les choses franchement, ce n'est pas cela qui va révolutionner le marché locatif et, surtout, empêcher son attrition.

Je le répète, madame la sénatrice, je suis sensible à votre argument et j'aurais tendance à y donner droit, mais un point subsiste qui m'incline vers un avis de sagesse plutôt qu'un avis favorable sur votre amendement : la décentralisation.

En effet, le dispositif voté par l'Assemblée nationale ne consiste pas à abaisser pour tous les propriétaires la durée autorisée de location de leur résidence principale, de cent vingt à quatre-vingt-dix jours. Il vise simplement à permettre aux communes, si elles le souhaitent, en toute liberté, d'abaisser ce plafond.

Tout à l'heure, j'ai souhaité laisser aux maires le choix d'exiger ou non un DPE ; dans la même logique de confiance envers les maires et les élus locaux, mais aussi de décentralisation, je suis tenté, par cohérence, de permettre aux élus, s'ils le souhaitent, d'abaisser le plafond de cent vingt à quatre-vingt-dix jours.

Je suis donc partagé, madame Chain-Larché, entre, d'une part, votre argumentation très solide sur la propriété privée et le fait qu'abaisser le plafond pour les résidences principales ne changera rien au marché locatif et, d'autre part, ma volonté de donner le plus de pouvoir possible aux élus municipaux pour qu'ils puissent eux-mêmes décider de ce qu'il convient de faire dans leur commune. Voilà ce qui justifie l'avis de sagesse que j'émet sur l'amendement n° 1 rectifié *quater*.

Quant aux autres amendements, qui visent à aller encore plus loin, notamment en fixant le plafond à soixante jours, ils me paraissent pour le coup excessifs ; un tel plafond desservirait notre cause sans changer grand-chose au marché locatif.

Il s'agit bien là d'un débat idéologique traditionnel : faut-il ou non louer son bien, sa résidence principale ? Pour ma part, je considère que les individus sont libres et qu'ils ont le droit de louer leur résidence principale, ou une chambre de celle-ci. Si cela permet à des gens modestes, parfois, de mettre un peu de beurre dans les épinards ou d'arrondir leurs fins de mois, je n'ai aucun argument idéologique ou moral à leur

opposer, d'autant que, je le répète, il s'agit de biens qui n'iront jamais sur le marché locatif, puisqu'il s'agit des résidences des loueurs.

L'avis du Gouvernement sur tous les autres amendements en discussion commune est donc défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Max Brisson, pour explication de vote.

**M. Max Brisson.** Le texte qui nous est aujourd'hui soumis prévoit un plafond de quatre-vingt-dix jours. Que l'Assemblée nationale ait ainsi voté en faveur de son abaissement est bien la preuve qu'il y a un problème.

Je suis d'accord avec vous, monsieur le ministre : cette mesure ne permettra pas de mettre des logements supplémentaires sur le marché locatif. Mais la question peut être envisagée de manière un peu différente ; vous avez assez d'intelligence pour traiter de manière globale les divers sujets qui relèvent de votre ministère.

À certaines périodes, beaucoup de propriétaires s'en vont ; c'est donc qu'ils ont une autre résidence. On peut s'interroger : le logement qu'ils quittent est-il réellement leur résidence principale ? Mais soyons de bonne foi et admettons que tel est bien le cas.

Reste qu'ils s'en vont, pour plusieurs semaines, voire plusieurs mois, pendant lesquels, dans certains quartiers de grandes villes ou de stations balnéaires, la situation devient ingérable pour les maires : ils affrontent du surtourisme, des nuisances, ils connaissent des difficultés de plus en plus grandes à assurer le vivre-ensemble et l'ordre public, et ce, tout simplement, parce que beaucoup de résidences principales sont louées pendant ces périodes.

En limitant la location des résidences principales comme meublées de tourisme, on envoie un signal aux maires, on leur donne un argument. Il faut les aider !

Mais j'évoquerai aussi les hôteliers, dont on parle très peu depuis le début de la séance. Eux doivent gérer les nuisances, eux ont des contraintes, eux ne peuvent pas, dans leur hôtel, avoir des jeunes qui font la fête. La fête, c'est très bien ! Tout le monde a été jeune et a fait la fête, on ne peut qu'y être favorable, mais les hôteliers, eux, doivent être responsables. Il faudrait aussi penser à eux de temps en temps !

Les locations touristiques sont un secteur qui ne subit aucune des contraintes que les hôteliers assument ; mais si l'on n'envisage la question, comme vient de le faire M. le ministre, que sous l'angle du logement, on aura des maires de plus en plus mécontents – j'en connais un certain nombre ! –, mais aussi des hôteliers qui se demandent si l'on a bien compris la situation dans laquelle ils se trouvent. Pensons aux hébergeurs professionnels, qui assurent par leur métier le respect de la réglementation et du vivre ensemble !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Brossat, pour explication de vote.

**M. Ian Brossat.** En revenant à un plafond de cent vingt jours, nous assumerions d'être l'un des grands pays touristiques les plus laxistes au monde sur ce sujet !

**M. Laurent Somon.** Mais non, nous ne sommes pas laxistes !

**M. Ian Brossat.** Nous sommes en train de discuter d'une proposition de loi qui vise à réguler les locations touristiques : ferons-nous le choix d'avoir la législation la plus laxiste dans ce domaine ?

Bien d'autres grands pays de tourisme, comme l'a rappelé Rémi Féraud, limitent à vingt jours la durée annuelle de ces locations, alors que nous hésitons entre soixante, quatre-vingt-dix et cent vingt jours. En l'occurrence, si l'amendement n° 1 rectifié *quater* était adopté, on reviendrait à cent vingt jours. Oui, ce serait du laxisme !

On nous oppose le droit à la propriété. Mais celui-ci comprend aussi, quand on vit dans une copropriété notamment, le droit de jouir tranquillement de son logement. Or, en multipliant les locations touristiques, on accroît les nuisances. Cela aussi doit être pris en considération dans notre discussion.

Enfin, je serais tout de même assez étonné si, alors que notre assemblée est d'ordinaire si attachée à la décentralisation, à la faculté donnée aux communes de prendre des décisions, nous privions les maires et les conseils municipaux de la possibilité d'abaisser la durée maximale de location à quatre-vingt-dix jours.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Annick Billon, pour explication de vote.

**Mme Annick Billon.** Je suivrai l'avis de la commission, parce que les auteurs de tous les amendements en discussion, à l'exception de Mme Chain-Larché, partent du postulat que les habitants de résidences principales louent leur bien pour faire de l'argent, comme c'est le cas de certains propriétaires qui mettent des logements en location sur Airbnb sans y habiter.

Aux Sables-d'Olonne, où j'habite, si un certain nombre de propriétaires louent ainsi leur résidence, c'est pour pouvoir y habiter le reste de l'année. Ils ont besoin du revenu des locations qu'ils consentent pendant une certaine période pour garder ce bien en tant que résidence principale.

L'amendement n° 1 rectifié *quater* me semble donc tout à fait judicieux. Bien entendu, je le voterai, parce que tous ceux qui louent leur résidence pendant soixante, quatre-vingt-dix ou cent vingt jours ne sont pas de riches propriétaires, jouissant d'un bien extraordinaire ! Je serais d'ailleurs curieuse de savoir combien d'entre eux louent leur bien plus de quatre-vingt-dix jours.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Ils sont 8 % !

**Mme Annick Billon.** Pour ma part, je connais, dans ma ville des Sables-d'Olonne, des propriétaires qui ne peuvent habiter leur logement que parce qu'ils le mettent en location une partie de l'année.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour explication de vote.

**Mme Viviane Artigalas.** Nous sommes opposés au retour aux cent vingt jours que tend à prévoir l'amendement de Mme Chain-Larché.

Nous le sommes, avant tout, parce qu'il serait contraire à l'esprit de cette proposition de loi. Nous avons tous salué l'équilibre trouvé dans ce texte pour apporter des réponses aussi bien aux communes submergées par le phénomène Airbnb, qui déstabilise leur territoire, qu'à d'autres communes qui, au contraire, ont besoin de développer leur attractivité touristique. Cet équilibre consiste à laisser le choix aux maires.

C'est la raison pour laquelle nous sommes favorables au maintien de la règle des cent vingt jours si l'on donne aux élus locaux la possibilité d'abaisser ce plafond à quatre-vingt-dix, voire à soixante jours.

Or l'amendement n° 1 rectifié *quater* tend à remettre en cause cette liberté, que nous avons voulu donner aux maires. Nous en sommes très étonnés, parce que ce point fait consensus parmi les élus.

Par ailleurs, si cette mesure n'a pas vocation – nous le savons tous – à remettre des logements sur le marché locatif traditionnel, puisqu'elle vise les résidences principales, elle répond néanmoins à la nécessité de décongestionner certaines villes, ou certains quartiers, qui concentrent un nombre important de meublés de tourisme.

Enfin, cette mesure permettrait aux maires de ces communes de réduire les nuisances subies par leurs habitants en y ramenant une certaine tranquillité et en favorisant le retour à une vie de quartier apaisée.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Anne Chain-Larché, pour explication de vote.

**Mme Anne Chain-Larché.** L'essentiel des arguments que l'on oppose à mon amendement porte sur les nuisances. Mais ce n'est pas en réduisant la durée maximale de location à soixante jours qu'on les supprimera : soixante jours de nuisances, c'est toujours soixante jours de trop ! (*Exclamations sur les travées du groupe GEST.*)

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

**Mme Anne Chain-Larché.** La solution est ailleurs : dans les copropriétés, le règlement prévoit des règles de bon fonctionnement.

J'évoquerai aussi la capacité d'entreprendre de certaines personnes, évoquées à l'instant par Mme Billon. Elles n'habitent pas toutes des départements dotés de belles stations balnéaires ensoleillées ; on en trouve dans tous nos territoires, qu'ils soient urbains ou ruraux, car il y a partout une demande de locations de courte durée, même en plein hiver. Ainsi, des entreprises doivent loger des équipes d'ouvriers en déplacement sur un site, des enfants souhaitent se rapprocher de leurs parents. Je pense aussi aux parents qui, n'importe quand dans l'année, rendent visite à leurs enfants et profitent du temps de cette visite pour louer leur maison et percevoir ainsi un complément de revenus.

Il faut réellement tenir compte de cette capacité d'entreprendre et libérer les énergies. Une durée maximale de cent vingt jours ne me paraît pas excessive ; elle donne tout simplement à certains la possibilité de joindre les deux bouts, de manière cohérente.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Cédric Chevalier, pour explication de vote.

**M. Cédric Chevalier.** J'ai bien entendu l'ensemble des arguments qui ont été exposés, et je suis plutôt enclin à suivre la position de Mme Chain-Larché.

À vrai dire, personne n'a donné de statistiques. On aurait tout aussi bien pu proposer un plafond de quarante jours, d'un mois, de dix jours ! Aucun élément factuel ne permet de connaître le nombre de jours pendant lequel une résidence principale est louée. Alors, restons-en à cent vingt jours en attendant de disposer de statistiques, d'autant que, comme cela a été dit, la location de leur résidence principale constitue pour un certain nombre de personnes un complément de revenus bienvenu.

J'entends l'argument concernant la tension hôtelière, mais dans les zones tendues où l'on trouve beaucoup de locations touristiques, les hôtels sont généralement déjà pleins ! Les meublés représentent un complément d'offre contribuant à l'attractivité d'un territoire.

Quant aux nuisances, je suis d'accord avec Mme Chain-Larché, elles ne sont nullement liées de la durée maximale de location. Le bazar, on peut l'avoir sur une journée, sur deux ou trois jours ! À cette aune, il faudrait tout simplement interdire les locations.

Enfin, on peut réduire la durée de location autant qu'on veut, mais, ce faisant, on risque d'engendrer une forme de fraude : croyez-moi, ceux qui louent leur bien aujourd'hui et atteignent le plafond de cent vingt jours s'arrangent pour le louer en douce !

Abaisser le plafond ne réglerait rien, alors restons-en à cent vingt jours, quitte à prendre un peu de recul par la suite si l'on dispose de statistiques précises.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Sophie Primas, pour explication de vote.

**Mme Sophie Primas.** Je suis quelque peu surprise par ce débat qui se focalise sur les nuisances qu'engendreraient les locataires de meublés de tourisme.

J'entends bien qu'il arrive parfois dans certaines villes que l'on soit gêné par le bruit des valises ou par celui de jeunes qui font la fête, mais il me semble tout de même que la grande majorité des locataires de meublés de tourisme ne passent pas leur temps à faire la fête et à remplir les ascenseurs de leurs valises ! Je comprends que certains cas très forts aient marqué les esprits, mais il ne me semble pas que ce soit le sujet principal de ce texte.

Je m'étonne particulièrement, monsieur Brossat, de vous entendre parler de nuisances sonores depuis le début de cette discussion. Vous savez, quand vous êtes propriétaire d'un petit appartement dans le XIX<sup>e</sup> arrondissement de Paris et que des gens dorment dans vos couloirs, empêchent vos locataires de sortir ou les agressent à longueur de journée sur les trottoirs, vous subissez des nuisances autrement plus importantes que celles dont sont à l'origine les Airbnb !

Je suis sensible à l'argument de M. le ministre selon lequel abaisser le plafond de cent vingt à quatre-vingt-dix jours ne mettrait pas un logement de plus sur le marché de la location de longue durée.

Notre débat focalisé sur les nuisances est un peu surréaliste ; pourquoi ne pas parler des nuisances causées par les enfants qui piétinent au-dessus de vos têtes parce qu'ils sont contents de jouer ensemble ? On peut imaginer bien des situations...

Concentrons-nous plutôt sur l'objet de cette proposition de loi, à savoir les moyens de remettre des logements sur le marché de la location de longue durée. Les nuisances ne sont pas le sujet.

Je voterai donc, bien évidemment, l'amendement de notre collègue Anne Chain-Larché.

**M. Laurent Somon.** Bravo !

**M. Pierre Cuypers.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Rémi Féraud, pour explication de vote.

**M. Rémi Féraud.** Ne caricaturons pas ! Les nuisances ne se limitent pas au bruit des valises à roulettes...

La question du surtourisme se pose dans un certain nombre de grandes villes du monde, dont Paris.

**Mme Sophie Primas.** Ça, c'est autre chose !

**M. Rémi Féraud.** Il est une réalité dans bien des territoires français, comme le Pays basque régulièrement évoqué par Max Brisson et Frédérique Espagnac.

Je comprendrais que le Sénat ne veuille pas voter les amendements tendant à abaisser le plafond à soixante, sinon à vingt jours, même si je le regrette. En revanche, si notre assemblée vote l'amendement n° 1 rectifié *quater* de Mme Chain-Larché, que retiendra-t-on ? On retiendra que le Sénat ne fait pas confiance aux maires pour adapter la réglementation aux réalités locales ! (*Protestations sur des travées du groupe Les Républicains.*)

**M. Laurent Somon.** Ça, c'est de la caricature !

**M. Rémi Féraud.** J'ai entendu Mme Billon évoquer la situation aux Sables-d'Olonne. Eh bien, rien n'obligera le maire et le conseil municipal de cette commune à abaisser le plafond en dessous de cent vingt jours ! C'est cela, la décentralisation !

On sait – c'est une réalité – qu'un certain nombre de propriétaires financent en partie leur logement grâce aux revenus qu'ils tirent des locations Airbnb, mais aussi qu'il s'agit là d'un élément de renchérissement du logement dans un certain nombre de territoires.

Il faut aborder ce sujet en termes de politique publique et faire confiance aux maires, dans un esprit de décentralisation, pour adapter le nombre de jours de location autorisés aux réalités et aux problèmes de leur territoire. Il serait réellement étonnant que, sur ce point, le Sénat revienne en arrière par rapport à l'Assemblée nationale.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la présidente de la commission.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission.** J'irai dans le sens de mes collègues Anne Chain-Larché et Sophie Primas. Je le dis à mon tour : abaisser le plafond à quatre-vingt-dix jours ne changera rien au problème qui nous préoccupe avant tout : la nécessité de remettre des logements sur le marché locatif de longue durée.

Le plafond de cent vingt jours, particulièrement élevé, est très peu utilisé par les loueurs quand il s'agit de leur résidence principale. (*Mme Annick Billon marque son approbation.*) Le ministre lui-même a indiqué que seuls 8 % des propriétaires mettent en location leur résidence principale entre quatre-vingt-dix et cent vingt jours par an.

Ainsi, s'il est adopté, votre amendement ne permettra pas de résoudre le problème de nuisances sonores que vous mettez en avant.

Je pense qu'il faut, là aussi, se mettre du côté des propriétaires et respecter le droit de propriété. Il ne me semble pas que les personnes qui mettent en location leur véritable résidence principale cent vingt jours par an soient des fraudeurs.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Je me réjouis de la convergence qui existe sur la décentralisation : nous l'avons constatée précédemment lorsque nous parlions du DPE ; nous l'observons à présent s'agissant du nombre de jours de location.

Je tiens aussi à vous rassurer, mesdames, messieurs les sénateurs : nous présenterons prochainement un projet de loi visant à donner encore beaucoup d'outils aux élus locaux,...

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Ah, vraiment ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** ... dans une optique de décentralisation, en matière de vente ou d'attribution de logements sociaux, de création de logements intermédiaires ou de préemption des terrains.

Je me réjouis que nous puissions discuter dans quelques semaines de très nombreuses propositions de décentralisation, marquées de confiance envers les élus locaux. Je suis certain qu'elles recueilleront un large assentiment sur les travées de cet hémicycle. (*Marques dubitatives sur les travées du groupe SER.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 143.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 1 rectifié *quater*.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant de la commission des affaires économiques.

Je rappelle que l'avis de la commission est favorable et que le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(*Le scrutin a lieu.*)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à constater le résultat du scrutin.

(*Mmes et MM. les secrétaires constatent le résultat du scrutin.*)

**Mme la présidente.** Voici, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la présidence, le résultat du scrutin n° 190 :

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

Le Sénat a adopté.

En conséquence, les amendements n°s 90, 11 rectifié *bis*, 112, 64 rectifié *bis*, 38 rectifié, 144, 98 rectifié et 48 rectifié *bis* n'ont plus d'objet.

Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 50 rectifié est présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 102 est présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

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 » ;

La parole est à M. Rémi Féraud, pour présenter l'amendement n° 50 rectifié.

**M. Rémi Féraud.** Cet amendement vise à préciser que l'autorisation de louer un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme est délivrée au regard de la nécessité, d'une part, de lutter contre les nuisances créées par cette activité de location, en tenant compte de l'emplacement du local et du nombre de personnes accueillies – j'ai compris que vous y seriez sensibles –, et, d'autre part, d'observer les règles d'hygiène et de salubrité, d'autant que des caves et des garages sont désormais loués *via* Airbnb.

Bref, il s'agit de limiter les dérives en matière de location touristique.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 102.

**Mme Marianne Margaté.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Ces amendements visent à renforcer la sécurité juridique des maires face aux recours formés à l'encontre des autorisations délivrées sur le fondement du code du tourisme.

Leur rédaction peu précise risque de créer des incertitudes – le type de nuisances n'est pas caractérisé, de même que les règles d'hygiène et de salubrité auxquelles ils font référence – et d'exposer les décisions prises par les élus locaux à des contentieux, alors même que cette proposition de loi a pour but de les sécuriser.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 50 rectifié et 102.

*(Les amendements ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 34 rectifié *ter*, présenté par MM. Chevalier, Chasseing et Brault, Mme L. Darcos, M. Capus et Mmes Lermytte et Paoli-Gagin, est ainsi libellé :

Alinéas 5 à 10

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Cédric Chevalier.

**M. Cédric Chevalier.** Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> *bis*, l'amende prononcée par le juge judiciaire en cas de non-respect de la procédure d'enregistrement de meublés de tourisme visée à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme change de nature : elle est non plus civile, mais administrative.

Selon nous, cette modification est susceptible d'entraîner différents types de risques : irrespect des conditions requises pour garantir le principe d'impartialité, atteinte au principe constitutionnel d'égalité des citoyens devant la loi, complexification du régime actuel et atteinte au droit à un procès équitable avant le prononcé de la sanction pour les hôtes.

Aussi le présent amendement vise-t-il à supprimer cette modification.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Le remplacement de l'amende civile par une amende administrative permet aux communes d'accélérer les procédures et de désengorger les tribunaux de contentieux simples.

La commune qui constate un manquement pourra réagir rapidement. En effet, un défaut d'enregistrement ou l'utilisation d'un faux numéro d'enregistrement sont des manquements assez simples à caractériser, d'autant que la commune aura accès aux données du téléservice national. Du reste, des recours administratifs seront toujours possibles.

En conséquence, la commission émet un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Le Gouvernement soutient le passage d'une amende civile à une amende administrative. C'est la commune qui sera chargée de vérifier, *a posteriori*, les déclarations. Il est donc logique qu'elle puisse aller au bout du processus de sanction.

En l'occurrence, ce processus n'implique pas nécessairement de recourir au juge : il s'agit simplement de constater si la déclaration est juste ou fautive, sur la base de renseignements qui sont soit corrects, soit frauduleux – c'est assez binaire –, sans avoir à porter d'appréciation complexe.

Voilà pourquoi je ne partage pas vos craintes sur les risques que vous décrivez. Je pense que l'amende administrative apporte, au contraire, de la souplesse et de l'efficacité.

Pour l'ensemble de ces raisons, le Gouvernement sollicite le retrait de cet amendement ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Monsieur Chevalier, l'amendement n° 34 rectifié *ter* est-il maintenu ?

**M. Cédric Chevalier.** Oui, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je le mets aux voix.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 51 rectifié est présenté par M. Féraud, Mmes Artigal et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Méryllou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 103 est présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

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 ».

La parole est à M. Rémi Féraud, pour présenter l'amendement n° 51 rectifié.

**M. Rémi Féraud.** Cet amendement vise à rendre encore plus dissuasive la sanction en cas de défaut de déclaration de la location d'un meublé touristique. Le texte prévoit une amende d'un montant maximal de 25 000 euros : celui-ci est tout à fait dissuasif pour la plupart des loueurs, mais il peut se révéler insuffisant pour des loueurs professionnels.

Dès lors, nous proposons de permettre au juge d'y ajouter une astreinte de 500 euros maximum par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement loué en cas de refus de se conformer à la législation.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement identique n° 103.

**Mme Marianne Margaté.** Il est défendu !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Il semble préférable de conserver un dispositif unifié pour tous les biens loués comme meublés de tourisme. En l'occurrence, ce dispositif repose sur une amende et sur une procédure de suspension des numéros de déclaration. Les annonces doivent ensuite être retirées par les plateformes.

La commission émet donc un avis défavorable sur ces amendements identiques.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 51 rectifié et 103.

*(Les amendements ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup> bis, modifié.

*(L'article 1<sup>er</sup> bis est adopté.)*

## 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) 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) Au deuxième alinéa, les mots : « destinés à l'habitation » sont remplacés par les mots : « à usage d'habitation » ;
- ⑥ a quater) Les troisième et quatrième alinéas sont ainsi rédigés :

⑦ « Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage à une date comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, 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. Toutefois, les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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. » ;

⑨ b) *(Supprimé)*

⑩ 1° bis L'article L. 631-7-1 A est ainsi modifié :

⑪ a) Au premier alinéa, après le mot : « physique », sont insérés les mots : « ou à une personne morale » ;

⑫ b) La dernière phrase du deuxième alinéa est complétée par les mots : « ou personne morale » ;

⑬ c) Après le même deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

⑭ « La délibération peut également fixer, dans des zones géographiques qu'elle délimite, ou pour les communes insulaires métropolitaines, sur l'intégralité du territoire de la commune, le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées ou la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage. 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.

⑮ « 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. » ;

⑯ 1° ter Le premier alinéa de l'article L. 631-9 est ainsi modifié :

⑰ 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 ;

- 18) 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. » ;
- 19) 2° L'article L. 651-2 est ainsi modifié :
- 20) a) (nouveau) Au premier alinéa, les mots : « de l'article L. 631-7 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 631-7 ou L. 631-7-1 A » et les mots : « dudit article » sont remplacés par les mots : « desdits articles L. 631-7 et L. 631-7-1 A » ;
- 21) b) Au deuxième alinéa, après le mot : « transformé », sont insérés les mots : « , de l'autorité organisatrice de l'habitat, de l'établissement public de coordination intercommunale compétent en matière d'urbanisme » ;
- 22) 3° Après le même article L. 651-2, il est inséré un article L. 651-2-1 ainsi rédigé :
- 23) « 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 € par local irrégulièrement transformé.
- 24) « 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. »
- 25) II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- 26) 1° Après l'article L. 151-14, il est inséré un article L. 151-14-1 ainsi rédigé :
- 27) « 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.
- 28) « 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 15 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.
- 29) « 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.
- 30) « 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.
- 31) « 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. » ;
- 32) 2° L'article L. 153-31 est complété par un III ainsi rédigé :
- 33) « 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. » ;
- 34) 3° Au 4° de l'article L. 153-45, après la référence : « II », sont insérés les mots : « et au III » ;
- 35) 4° Le chapitre I<sup>er</sup> du titre VIII du livre IV est complété par un article L. 481-4 ainsi rédigé :
- 36) « 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 ou, le cas échéant, le locataire, de régulariser la situation.
- 37) « 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.
- 38) « 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 € par jour de retard.
- 39) « Le montant total des sommes résultant de l'astreinte journalière ne peut excéder 100 000 €. »
- 40) « 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. »
- 41) III. – L'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales est complété par un III ainsi rédigé :
- 42) « III. – Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme, lorsque 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 15 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation, 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. »

- ④3 IV. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-190 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :
- ④4 a) (nouveau) Le g de l'article 4 est complété par les mots : « ou lorsque le logement est soumis à l'obligation prévue à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, le non-respect de l'obligation de l'occuper exclusivement à titre de résidence principale. » ;
- ④5 b) L'article 7 est complété par un b ainsi rédigé :
- ④6 « b) Lorsque le logement est soumis à l'obligation prévue à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, le non-respect de l'obligation de l'occuper exclusivement à titre de résidence principale, le non-respect de cette clause entraînant la résiliation de plein droit du bail. »
- ④7 V (nouveau). – Les I à III du présent article entrent en vigueur le 15 septembre 2024.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements identiques.

L'amendement n° 12 rectifié *bis* est 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. Grosperin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, MM. E. Blanc et D. Laurent et Mme Joseph.

L'amendement n° 33 rectifié *bis* est présenté par MM. Chevalier, Chasseing et Brault, Mme L. Darcos, MM. Capus et Malhuret et Mmes Lermytte et Paoli-Gagin.

L'amendement n° 39 rectifié est présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 111 est présenté par M. Brossat, Mmes Margaté et Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces quatre amendements sont ainsi libellés :

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. » ;

La parole est à M. Max Brisson, pour présenter l'amendement n° 12 rectifié *bis*.

**M. Max Brisson.** En l'état actuel du droit, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles des départements de la petite couronne. Dans les autres communes, l'autorisation de changement d'usage peut être rendue applicable par décision du préfet sur proposition du maire, un régime particulier existant pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants.

La présente proposition de loi modifie cette architecture en étendant le champ d'application géographique de l'autorisation de changement d'usage aux communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts. Toutefois, dans ces communes, l'application de l'autorisation de changement d'usage n'est qu'une possibilité subordonnée à une décision de l'organe délibérant.

Aussi, je propose de rétablir une application de plein droit de l'autorisation de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles de la petite couronne.

Alors que la crise du logement s'aggrave de manière dramatique dans notre pays, il paraît essentiel que la transformation de locaux d'habitation en bureaux ou en commerces reste systématiquement subordonnée à une autorisation à Paris, dans la petite couronne et dans les autres communes de plus de 200 000 habitants.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Cédric Chevalier, pour présenter l'amendement n° 33 rectifié *bis*.

**M. Cédric Chevalier.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Rémi Féraud, pour présenter l'amendement n° 39 rectifié.

**M. Rémi Féraud.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 111.

**Mme Marianne Margaté.** Il est également défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Je rappelle que la présente proposition de loi prévoit d'élargir le droit de mettre en œuvre le régime d'autorisation préalable au changement d'usage et que toutes les communes situées en zone tendue peuvent déjà y recourir. Il n'est donc ni nécessaire ni opportun de revenir à la rédaction antérieure.

En conséquence, la commission émet un avis défavorable sur ces amendements identiques.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Défavorable également.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 12 rectifié *bis*, 33 rectifié *bis*, 39 rectifié et 111.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant de la commission des affaires économiques.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable, de même que celui du Gouvernement.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(*Le scrutin a lieu.*)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à constater le résultat du scrutin.

(*Mmes et MM. les secrétaires constatent le résultat du scrutin.*)

**Mme la présidente.** Voici, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la présidence, le résultat du scrutin n° 191 :

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

Le Sénat n'a pas adopté.

Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 91, présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 1970 par celui qui veut démontrer un usage illicite. Les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1<sup>er</sup> 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.

La parole est à M. Fabien Gay.

**M. Fabien Gay.** Il est défendu, madame la présidente !

**Mme la présidente.** L'amendement n° 135, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

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<sup>er</sup> janvier 1970, sauf autorisation mentionnée au quatrième alinéa du présent article.

La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Cet amendement vise à clarifier la preuve de l'usage dans le cadre de l'autorisation du changement d'usage. Sur ce sujet, la rédaction adoptée en commission ne semble pas réellement satisfaisante au regard de l'objectif de cette proposition de loi, que nous partageons tous ici.

Si je comprends l'intention de la commission, le fait de remplacer la référence à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1970 par une période s'étalant de 1970 à 1976 ne facilitera pas la preuve de l'usage, d'autant que cette période de référence restera fixe et sera nécessairement de plus en plus ancienne au fil du temps.

Pour rappel, un local à usage de logement a vocation à le rester, sauf autorisation de changement d'usage.

Je vous propose donc de revenir à la philosophie issue des débats à l'Assemblée nationale. Celle-ci a prévu que la preuve de l'usage puisse être apportée à n'importe quelle date postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1970, à condition qu'aucune autorisation de changement d'usage postérieure n'ait été accordée.

La formulation que je vous propose clarifiera le texte et sera adaptée au travail des communes qui cherchent à démontrer l'usager frauduleux des logements loués comme meublés touristiques. Tel est, je pense, l'objectif de la présente proposition de loi.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** La rédaction adoptée par la commission, qu'elle souhaite maintenir, est une bonne avancée pour les communes. Elle leur permet de régler le problème de la rigidité de la date du 1<sup>er</sup> janvier 1970 en acceptant les preuves de l'usage d'habitation à tout moment entre 1970 et 1976.

Contrairement à ce qu'avance le Gouvernement, cette rédaction ne remet absolument pas en cause le principe selon lequel un local à usage d'habitation a vocation à le rester, sauf autorisation de changement d'usage. Elle constitue un équilibre entre facilitation de la fourniture de la preuve, grâce à une période de référence, et sécurité juridique. En effet, toute convention conclue sur la base d'un usage irrégulier d'un local est frappée de nullité.

Il importe donc d'être extrêmement prudent lorsque l'on modifie ces dispositions puisqu'elles vont affecter les conclusions des baux commerciaux et professionnels ou les transactions immobilières. Or nous ne disposons d'aucune étude d'impact sur ce dispositif.

Bien sûr, plus nous avançons dans le temps, plus la date de 1970 s'éloigne. Toutefois, la présente proposition de loi n'est pas le bon véhicule législatif pour mener une réforme d'ampleur, laquelle supposerait, je le répète, de conduire au préalable une étude d'impact pour évaluer les incertitudes juridiques.

En attendant, la rédaction proposée par la commission constitue une avancée pour les communes, qui ne se verront plus refuser des fiches de révision foncière datant d'un peu plus tard que le 1<sup>er</sup> janvier 1970.

Pour l'ensemble de ces raisons, la commission émet un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 91 ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Je regrette que Mme la rapporteure et moi-même n'ayons pas réussi à nous mettre d'accord. Le Gouvernement demande le retrait de l'amendement n° 91, au profit de l'amendement n° 135 ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Madame Margaté, l'amendement n° 91 est-il maintenu ?

**Mme Marianne Margaté.** Oui, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je le mets aux voix.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 135.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de neuf amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 14 rectifié *bis*, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mme Dumas, M. Burgoa, Mme Micouveau, 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, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le dernier alinéa est supprimé ;

La parole est à M. Max Brisson.

**M. Max Brisson.** Je suis un peu surpris par l'ordre d'appel des amendements... Je pensais que l'amendement n° 13 rectifié *bis* serait examiné, voire adopté, avant le présent amendement, qui est un amendement de coordination. Dans ces conditions, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 14 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 139, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

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 »

La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Cet amendement vise à apporter une précision juridique – cette fois-ci, j'espère de tout cœur que nous convergerons !

Le cadre juridique de l'autorisation préalable a été conçu pour renforcer la lutte contre l'attrition des résidences principales. À ce titre, il encadre la transformation des locaux d'habitation en meublés de tourisme qui ne constituent plus les résidences principales.

En revanche, ce corpus de règles n'a pas vocation à s'appliquer à deux types d'hébergement, comme les résidences de tourisme qui, elles aussi, accueillent une clientèle de passage

pour de courtes durées, sans toutefois participer au phénomène d'attrition des résidences principales de la même manière que les meublés de tourisme.

Aussi le présent amendement vise-t-il à éviter tout effet de bord du régime juridique sur l'autorisation de changement d'usage.

**Mme la présidente.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 13 rectifié *bis* est présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mme Dumas, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micouveau, 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 Mmes P. Martin et Joseph.

L'amendement n° 110 est présenté par M. Brossat.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

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. 631-7-1 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 troisième 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. » ;

La parole est à M. Max Brisson, pour présenter l'amendement n° 13 rectifié *bis*.

**M. Max Brisson.** Cet amendement tend à rassembler au sein de l'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation toute la réglementation relative au changement d'usage concernant les meublés de tourisme. Dans beaucoup de communes touristiques, ces derniers représentent le danger le plus grave pour la pérennité des logements.

Aussi l'amendement a-t-il pour objet de préciser que sont soumis à autorisation tous les changements d'usage en vue de mettre en location un meublé de tourisme, quel que soit l'usage d'origine du local – qu'il s'agisse d'un bureau, d'un commerce ou d'un logement.

Il tend ensuite à préciser les modalités de désignation de l'autorité compétente, ainsi que les conditions de délivrance de l'autorisation, les critères susceptibles d'être retenus et leur éventuelle modulation en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

Il vise par ailleurs à rappeler la différence entre les autorisations personnelles et temporaires et les autorisations définitives obtenues moyennant compensation.

Enfin, l'amendement tend à préciser que ce type particulier de changement d'usage visant les seuls meublés de tourisme est soumis à la fois aux sanctions classiques et à la nullité des actes.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 110.

**Mme Marianne Margaté.** Cet amendement a été déposé par mon collègue Ian Brossat.

La réglementation des meublés de tourisme a besoin d'être renforcée : tel est bien l'objectif du texte que nous examinons aujourd'hui. En la matière, beaucoup d'éléments législatifs sont concentrés dans le code du tourisme ; le code de la construction et de l'habitation est, lui, encore trop discret sur ce sujet.

Cet amendement vise à rassembler toute la législation pertinente dans le code de la construction et de l'habitation. Il s'agit notamment de soumettre les changements d'usage à une autorisation préalable lorsqu'ils concernent la création d'un meublé de tourisme. La transformation de bureaux ou de commerces en meublés de tourisme sera mieux encadrée pour soutenir la transformation de bureaux en logements de droit commun – c'est d'ailleurs l'objet de la proposition de loi que nous examinerons ensuite.

L'amendement tend également à intégrer les dispositions, adoptées par l'Assemblée nationale, concernant les secteurs où toute possibilité d'autorisation est exclue. Nous proposons d'apporter des précisions sur la désignation de l'autorité compétente pour fixer les conditions de délivrance et sur la définition des critères d'autorisation.

Enfin, nous proposons de replacer les sanctions en cas de fraude dans l'article nouvellement créé, ce qui ne sera pas de trop.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 58 rectifié, présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Méryllou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 14, deuxième phrase

Supprimer le mot :

équivalente

La parole est à M. Rémi Féraud.

**M. Rémi Féraud.** Dans les communes ou quartiers où les autorisations temporaires de changement d'usage sont très encadrées, les autorisations permanentes ne peuvent être délivrées, sauf en cas de compensation équivalente. Le présent amendement vise à supprimer le mot « équivalente ».

Je pense que notre amendement laissera aux communes plus de marges de manœuvre pour définir la compensation et qu'il permettra ainsi d'éviter des recours juridiques sur la notion d'« équivalence ».

Bref, laissons aux communes la liberté de définir la compensation en fonction de la réalité de leur situation et de leur marché local.

**Mme la présidente.** L'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, est ainsi libellé :

Alinéa 14, troisième phrase

Remplacer le mot :

cinq

par le mot :

trois

La parole est à Mme Antoinette Guhl.

**Mme Antoinette Guhl.** Cet amendement a pour objet d'abaisser la durée maximale des autorisations temporaires de changement d'usage à trois ans au lieu de cinq. De nombreuses communes ont déjà adopté cette approche et obtenu des résultats prometteurs : ainsi, la ville de Saint-Malo applique une durée de trois ans ; au Pays basque,

cette durée est même réduite à deux ans. Ces exemples montrent que des durées plus courtes peuvent être plus efficaces.

En ajoutant cette précision dans le texte, nous permettrons aux collectivités locales de mieux contrôler la prolifération des locations de courte durée et nous favoriserons un retour plus rapide des logements sur le marché résidentiel.

**Mme la présidente.** L'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, est ainsi libellé :

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

La parole est à M. Daniel Salmon.

**M. Daniel Salmon.** Face à la pénurie de logements, de plus en plus de communes ont mis en place des restrictions plus contraignantes et n'accordent l'autorisation de louer une résidence secondaire que pour une période donnée, tout renouvellement étant limité.

Cet amendement s'inscrit dans cette logique puisqu'il a pour objet de renforcer les capacités des communes à modérer la progression de la location de logements saisonniers. Il s'agit de compléter le dispositif permettant aux communes de délimiter des zones où s'appliquent des quotas d'autorisations temporaires de changement d'usage pour une location de courte durée.

Cette mesure, qui permet un pilotage du nombre de meublés et une adaptation en fonction des évolutions du parc locatif, est plébiscitée par de nombreux élus.

Notre amendement s'inspire de la pratique de la commune de Saint-Malo, mais aussi d'autres villes qui ont mis en place un régime d'autorisation consacré à la transformation de logements en meublés de tourisme. Il vise à compléter les modifications qui ont été utilement apportées en commission afin que l'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations de meublés de courte durée soit délivrée à titre personnel et incessible, dans la limite d'une seule demande par personne physique ou morale. Par ailleurs, il tend à prévoir une durée d'autorisation inférieure à cinq ans, comme le prévoit la proposition de loi.

Pour résumer, il s'agit tout simplement d'inscrire dans la loi ces limites afin que les formalités à effectuer soient plus contraignantes pour les loueurs de meublés touristiques de courte durée. L'amendement a le même objectif que l'article 2 : sécuriser juridiquement l'action des communes.

**Mme la présidente.** L'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, est ainsi libellé :

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.

La parole est à M. Daniel Salmon.

**M. Daniel Salmon.** Cet amendement fait suite à l'annulation et à la suspension de récentes délibérations des villes d'Annecy, de Strasbourg et de Nice au motif qu'elles subordonnaient la délivrance de l'autorisation de changement d'usage à l'autorisation de la copropriété, ce qui est contraire à la Constitution.

Face à l'impossibilité d'exiger une telle autorisation, le texte prévoit une déclaration sur l'honneur du demandeur de l'autorisation sur l'absence de clause interdisant la location de meublés touristiques.

Toutefois, une simple déclaration sur l'honneur semble insuffisante pour sécuriser les autorisations de changement d'usage ; les représentants des communes qui ont été entendus par la rapporteure en commission l'ont d'ailleurs souligné.

En effet, en cas de contestation, le syndic ne peut former un recours que s'il y est autorisé par l'assemblée générale, ce qui n'est pas forcément acquis. De plus, le syndic est fondé à connaître le respect par le copropriétaire de la réglementation du changement d'usage.

C'est pourquoi nous proposons qu'une attestation établie par le syndic témoignant de la conformité avec le règlement de copropriété ou du bail soit jointe à la déclaration sur l'honneur du demandeur. Il s'agit de s'assurer que l'activité n'engendre ni nuisance ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduit à aucun désordre pour le bâti et les parties communes.

Cet amendement a été travaillé avec le collectif national des habitants permanents (CNHP.)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 136, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

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. »

La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Il s'agit d'un amendement de clarification juridique. Vous le savez, dans certaines résidences services, notamment les résidences seniors ou les résidences étudiantes, il arrive régulièrement que des locaux d'habitation soient vides quelques mois de l'année, en particulier l'été.

Par conséquent, plusieurs exploitants ont pris l'habitude de louer leurs chambres comme meublés de tourisme durant la période où les résidents habituels sont absents.

Cette pratique n'est pas critiquable. Il s'agit d'une volonté louable de la part des exploitants d'optimiser l'occupation des locaux situés dans certaines résidences services. Il ne semble donc pas opportun d'imposer à ces exploitants l'obligation de solliciter une autorisation de changement d'usage lorsqu'ils louent des locaux vides comme meublés touristiques durant une courte période de l'année.

Tel est l'objet du présent amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** La rédaction des amendements identiques n° 13 rectifié *bis* et 110 n'est pas satisfaisante en ce qu'elle omet les autorisations temporaires, qui sont pourtant un outil précieux. La commission y est donc défavorable.

La commission émet également un avis défavorable sur l'amendement n° 139, dans la mesure où les résidences de tourisme n'ont pas une destination d'habitation.

L'amendement n° 58 rectifié vise à permettre de prendre en compte la diversité des systèmes de compensation mis en place par les communes. La commission y est favorable.

En revanche, la commission émet un avis défavorable sur l'amendement n° 145, considérant qu'il vaut mieux laisser au territoire le choix de la durée des autorisations temporaires, jusqu'à cinq ans. Elle émet le même avis sur l'amendement n° 146.

L'attestation du syndic que tend à proposer l'amendement n° 147 sera l'objet de contestations, car la jurisprudence est complexe et évolutive sur le sujet de la conformité du bail aux règlements. Pour la location de meublés touristiques, la déclaration sur l'honneur est une solution qui n'est pas totalement satisfaisante. Reste que nous sommes certains de sa constitutionnalité. La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Enfin, l'amendement n° 136, qui vise à exclure les résidences services du champ de l'obligation d'autorisation de changement d'usage, pose des difficultés. Les résidences services sont exploitées par des investisseurs institutionnels qui pourraient être tentés de contraindre leurs résidents à prendre congé de leur logement pendant les périodes estivales en vue d'augmenter leur rentabilité. En conséquence, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Permettez-moi d'apporter une petite précision s'agissant de l'amendement n° 136. Une rupture de bail abusive est impossible, toute rupture devant répondre à des conditions prévues par la loi. Par conséquent, l'argument selon lequel des personnes pourraient être mises à la porte de leur habitation pour qu'il soit possible d'y loger des touristes est faux.

En cas de rupture abusive de bail, quelle qu'elle soit, il faut faire prévaloir la loi. On ne peut pas rompre un bail de manière arbitraire, les cas de rupture étant très cadrés et codifiés dans la loi : le propriétaire souhaite de nouveau occuper son logement, le vendre ou y réaliser des travaux importants ou encore le contrat de bail n'a pas été respecté.

Il s'agit ici non pas de permettre que des locaux soient vidés arbitrairement en dehors de tout contrôle légal, mais de considérer le cas des résidences étudiantes et des résidences seniors. Certains de ces établissements ont pris l'habitude de louer leurs locaux l'été lorsque ceux-ci sont vacants. Il convient de ne pas les soumettre à un régime d'autorisation d'usage afin d'éviter de mettre certains d'entre eux en difficulté.

Le Gouvernement émet un avis défavorable sur l'ensemble des amendements en discussion, hormis les amendements n° 139 et 136.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 139.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, les amendements n° 13 rectifié *bis* et 110 n'ont plus d'objet.

Je mets aux voix l'amendement n° 58 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 145.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 146.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 147.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 136.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 17 rectifié *bis*, présenté par M. Bleunven, Mme Billon, M. Canévet et Mme Gatel, est ainsi libellé :

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. » ;

La parole est à Mme Françoise Gatel.

**Mme Françoise Gatel.** Cet amendement, qui s'inscrit dans la volonté du Sénat de promouvoir la différenciation, vise à décliner l'article 3 de la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS, en prenant en compte la particularité des îles du Ponant.

La procédure de changement d'usage ne suffit pas à limiter la transformation des logements en meublés de tourisme, car les collectivités doivent adopter un règlement fixant les règles de délivrance des autorisations.

De plus, il est facile de contourner la limitation du nombre d'autorisations par personne en créant plusieurs sociétés. Dès lors, la compensation reste le moyen le plus efficace pour limiter cette transformation pour les personnes morales.

La compensation implique la transformation en habitations de locaux ayant un autre usage. Cependant, ce système, actuellement réservé aux grandes villes, ne s'applique pas dans les zones extérieures aux zones urbaines, qui souffrent parfois également d'un manque de logements sociaux.

Nous souhaitons donc protéger le parc locatif annuel dans certains territoires. Cet amendement vise ainsi à permettre aux zones hors agglomérations d'utiliser la compensation pour participer au financement de la construction de logements sociaux.

Monsieur le ministre, vous avez beaucoup évoqué la décentralisation, mais celle-ci va de pair avec un concept jumeau : la différenciation.

Ce dispositif constitue une aide très importante, notamment pour les îles, mais aussi pour les communes du littoral qui ne sont pas urbaines, mais qui se trouvent confrontées au même phénomène.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Cet amendement a d'abord pour objet de favoriser le logement social que d'encadrer la location de meublés touristiques là où le foncier est rare, pour laquelle d'autres outils peuvent être utilisés, comme les quotas d'autorisations temporaires.

Il risque ainsi d'être contre-productif, et cela m'a été confirmé par les communes que j'ai interrogées : son adoption risque d'assécher le marché de la location privée en rendant beaucoup plus facile pour l'investisseur de contribuer au financement du logement social que de compenser les mètres carrés exacts.

De plus, le principe de la compensation est de limiter l'éviction à l'échelle d'un quartier, voire d'une commune. Or l'organisme financeur du logement social intervient à plus grande échelle.

Dès lors, comment s'assurer que la contribution financière permettra véritablement le financement d'un logement social dans le territoire concerné ? Et à quelle échéance ? Se pose ici un problème de décalage dans le temps de la compensation, qui réduit son intérêt, de même qu'un problème de traçabilité de la contribution financière.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** J'étais initialement réservé sur votre proposition, madame Gatel, mais vous m'avez sensibilisé au droit à la différenciation lors de mon déplacement à Saint-Malo la semaine dernière, dans votre territoire, et cela m'a fait réfléchir ; par ailleurs, la présentation que vous venez d'en faire traduit une réelle conviction.

Prévoir une compensation qui permette de stimuler la construction de logements sociaux neufs – votre proposition pourrait potentiellement lui donner un coup d'accélérateur – me semble pertinent.

Étant mobilisé pour favoriser le développement de l'offre, qu'il s'agisse de l'offre sociale, intermédiaire ou libre, je trouve assez intéressant le dispositif que vous avez imaginé. Je porte donc désormais un regard plus bienveillant sur cette proposition. Par conséquent, je m'en remets à la sagesse du Sénat sur cet amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Annick Billon, pour explication de vote.

**Mme Annick Billon.** Françoise Gatel, Michel Canévet et moi avons travaillé sur ce dispositif et auditionné les élus, notamment ceux des îles du Ponant. Peut-être est-il nécessaire d'apporter certaines précisions et de mettre en place des outils pour garantir la traçabilité et la bonne utilisation de ce dispositif, mais il n'en demeure pas moins qu'il constitue globalement une solution pour tous ces territoires, à la fois insulaires – j'ai à l'esprit l'île d'Yeu – et littoraux, où le marché locatif subit une pression très importante.

Je défends donc cet outil, même s'il peut être amélioré ; par conséquent, je voterai cet amendement de notre collègue Yves Bleunven, que j'ai du reste cosigné.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Simon Uzenat, pour explication de vote.

**M. Simon Uzenat.** J'avoue avoir été assez surpris par les explications de Mme la rapporteure : peut-être n'avons-nous pas entendu les mêmes élus ? À cet égard, permettez-moi de vous faire part du témoignage d'un élu concernant Belle-Île-en-Mer.

Cette île est constituée de quatre communes et d'une intercommunalité. Les chiffres sont édifiants : on dénombre deux fois plus d'annonces de location touristiques sur les réseaux numériques que de ménages locataires dans le parc privé ; le parc social est quant à lui complètement saturé – on a compté douze demandes pour une seule attribution en 2023.

Dans ce territoire, le système de compensation ne peut tout simplement pas fonctionner. C'est pourquoi nous souscrivons à l'amendement proposé par M. Bleunven, même si d'autres options sont envisageables, comme la mise en location d'un logement à l'année.

Quoi qu'il en soit, il nous semble absolument urgent et nécessaire d'apporter des réponses à la situation tout à fait particulière des communes insulaires métropolitaines qui ne disposent d'aucune marge de manœuvre pour mettre en place ce système de compensation.

Nous voterons donc cet amendement, en espérant que la sagesse du Sénat l'emportera.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Max Brisson, pour explication de vote.

**M. Max Brisson.** Le mot « différenciation » sonne toujours agréablement à mes oreilles, en particulier lorsqu'il est prononcé par ma collègue Françoise Gatel ! (*Sourires.*)

Il est précisé dans l'objet de l'amendement que « la compensation est [...] le seul système permettant de limiter efficacement la transformation des logements en meublés touristiques pour les personnes morales ». C'est une évidence.

Le Pays basque ayant la chance de former une agglomération unique, l'ensemble du territoire est concerné par les décisions prises par cette intercommunalité « XXL ». Il peut mettre en œuvre le système de compensation, ce que le président de l'agglomération a fait avec un certain courage, même s'il a dû affronter des réticences, et avec un large soutien des élus de tous bords politiques.

Je me réjouis donc de l'adoption de cet amendement, qui vise à étendre ce dispositif aux territoires ne faisant pas partie d'une communauté d'agglomération. Il s'agit à mes yeux d'une excellente mesure, je voterai donc cet amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Canévet, pour explication de vote.

**M. Michel Canévet.** Je plaiderai à mon tour en faveur de cet amendement. La situation du logement dans les îles revêt un caractère particulièrement complexe et constitue un enjeu d'avenir extrêmement fort, comme certains d'entre nous le savent bien. Il est donc impératif de prendre en compte cette réalité.

J'invite Mme la rapporteure à considérer qu'il serait utile de doter les conseils municipaux insulaires d'un outil supplémentaire leur permettant d'apporter des réponses appropriées

aux besoins vitaux de logements sur leurs territoires et je souhaite qu'elle fasse preuve d'un peu de souplesse à ce propos.

Si la rédaction actuelle du texte ne convient pas, nous pourrions tout à fait l'améliorer au cours de la navette parlementaire. Pour autant, il importe que nous envoyions dès à présent le signal que nous soutenons la volonté de préserver des logements dans les îles, eu égard à leurs particularités.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Françoise Gatel, pour explication de vote.

**Mme Françoise Gatel.** Je tiens à remercier le ministre pour son avis : il montre qu'il est utile de prendre l'air et de se rendre sur le terrain pour être éclairé sur un sujet ! (*Sourires.*)

Je ne remets nullement en cause les propos de Mme la rapporteure, je souhaite simplement souligner notre préoccupation. Nous avons évoqué les îles du Ponant, Belle-Île-en-Mer, dans le Morbihan, ou encore Ouessant, dans le Finistère. À Ouessant, on ne sait pas où loger le personnel d'un Ehpad et les gendarmes qui se rendent sur l'île, dépourvue de continuité territoriale.

Le maire, comme tous ses homologues, veut construire des logements sociaux. Je suis profondément convaincue qu'il nous faut faire dans la dentelle, afin d'être utiles.

Madame la rapporteure, je serais ravie qu'un jour nous puissions nous rendre ensemble à Ouessant.

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Pour compter les moutons !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 17 rectifié *bis*.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 15 rectifié *bis*, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mme Dumas, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micoulet, 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, est ainsi libellé :

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 » ;

La parole est à M. Max Brisson.

**M. Max Brisson.** Je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 15 rectifié *bis* est retiré.

Je suis saisie de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 96 rectifié, présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

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. » ;

La parole est à Mme Marianne Margaté.

**Mme Marianne Margaté.** Cet amendement vise à renforcer la lutte contre les abus liés à la transformation illégale de logements en meublés de tourisme.

Afin de condamner les loueurs qui transforment illégalement et de manière durable des logements en meublés de tourisme, les communes s'appuient sur la réglementation du changement d'usage leur permettant d'infliger aux contrevenants des amendes dont le montant peut atteindre 50 000 euros. Cependant, le montant de ces amendes, fixé par les juges dans le cadre de leur pouvoir souverain d'appréciation, apparaît aujourd'hui insuffisant.

Compte tenu du caractère extrêmement lucratif de cette activité, les amendes prononcées après plusieurs années d'exploitation des meublés de tourisme représentent à peine quelques mois de revenus de location.

À titre d'exemple, en 2023, à Paris, la moyenne des amendes prononcées s'établissait à moins de 15 000 euros, ce qui correspond approximativement au gain espéré par un loueur pour une location pendant la période des jeux Olympiques. Le montant des amendes est si faible par rapport aux revenus générés que les loueurs les intègrent désormais comme des charges dans leur modèle économique.

Ce décalage est d'autant plus flagrant lorsque le loueur est une société professionnelle de location de courte durée, dont l'exploitation de meublés de tourisme à l'année constitue le fonds de commerce principal. Ces sociétés sont particulièrement bien organisées pour tirer parti des lacunes actuelles du système de sanctions.

En conséquence, cet amendement vise à prévoir, en premier lieu, le relèvement du montant maximum de l'amende de 50 000 à 100 000 euros afin d'accroître son caractère dissuasif ; en second lieu la possibilité de multiplier cette amende par cinq lorsque le loueur est une personne morale, exerçant donc cette activité à titre professionnel. Un tel mécanisme existe d'ailleurs déjà en matière pénale.

Ces modifications permettront de mieux proportionner les sanctions aux gains réalisés illégalement et de garantir leur effet dissuasif.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 47 rectifié, présenté par M. Féraud, Mmes Artigal et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazay, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

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. » ;

La parole est à M. Rémi Féraud.

**M. Rémi Féraud.** Cet amendement n'a pas été conçu à l'origine comme un amendement de repli, mais il pourrait en être un.

Afin de rendre la sanction dissuasive, nous proposons de maintenir une amende de 50 000 euros au maximum pour les seules personnes physiques et de quintupler ce montant pour les personnes morales.

L'objectif est d'éviter que les personnes morales intègrent le montant de l'amende dans leur modèle économique lorsqu'elles proposent des locations ne respectant pas la réglementation en vigueur.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 97 rectifié, présenté par Mmes Margaté et Corbière Naminzo, MM. Gay, Brossat et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Marianne Margaté.

**Mme Marianne Margaté.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'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, est ainsi libellé :

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

La parole est à Mme Antoinette Guhl.

**Mme Antoinette Guhl.** Cet amendement est en partie défendu. Il vise en outre les amendes civiles appliquées aux intermédiaires de location pour infraction aux autorisations de changement d'usage.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** La commission a déjà relevé le montant des amendes en cas de défaut d'enregistrement, elle partage donc l'objectif d'augmenter le montant de celles qui s'attachent au changement d'usage irrégulier afin qu'elles soient dissuasives, compte tenu de la rentabilité de la location de meublés touristiques.

Néanmoins, il convient d'être prudent s'agissant de la proportionnalité des amendes prononcées entre personnes physiques et morales. Comme il s'agit d'amendes civiles et que nous ne fixons qu'un maximum, il est possible de laisser certains éléments à l'appréciation du juge, comme la qualité de professionnel du loueur, les revenus tirés de son activité illicite, etc.

En conséquence, la commission émet un avis favorable sur l'amendement n° 148, qui vise également à relever le montant des amendes prononcées à l'égard des conciergeries, et un avis défavorable sur les autres amendements en discussion commune.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Le montant des sanctions prononcées par le juge pour mise en location de meublés de tourisme sans autorisation préalable est généralement largement en deçà des plafonds légaux. Cela laisse supposer que les juridictions estiment que ces plafonds sont déjà très élevés. C'est pourquoi elles infligent des peines bien inférieures.

Je ne suis pas entièrement convaincu que le relèvement des plafonds légaux puisse inciter le juge à sanctionner plus durement, en l'absence de peine plancher.

Je conçois néanmoins votre volonté d'adresser un signal politique sur le durcissement des sanctions, j'émet donc un avis de sagesse sur les quatre amendements en discussion, tout en soulignant de nouveau, d'un strict point de vue opérationnel, que les juges prononcent des peines très inférieures au quantum d'ores et déjà prévu par la loi.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 96 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 47 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 97 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 148.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 121 rectifié, 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, est ainsi libellé :

Alinéa 23

Après le mot :

services

insérer les mots :

, à l'exception de la mise à disposition d'une plateforme numérique

La parole est à M. Bernard Buis.

**M. Bernard Buis.** Cet amendement de notre collègue Stéphane Fouassin vise à limiter le champ d'application de ce dispositif aux seules parties prenantes actives dans la gestion des biens mis en location, tout particulièrement à celles qui disposent d'une carte professionnelle d'agent immobilier.

À ce titre, ces dernières sont soumises à un devoir d'information et de conseil envers les propriétaires des biens mis en location quant à la nécessaire conformité desdits biens aux réglementations applicables.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** L'amendement a été rectifié depuis son examen en commission ; sa rédaction plus claire n'exclut que les plateformes. Par conséquent, la commission y est favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Je vous remercie, monsieur le sénateur, d'avoir déposé cet amendement, qui vise à clarifier la situation et à mettre le texte en conformité avec le règlement européen sur les services numériques (DSA), lequel limite la responsabilité des plateformes et empêche de leur imposer une obligation générale de surveillance des contenus qu'elles hébergent. Il s'agit donc d'une clarification bienvenue.

Le fait que vous ayez, de surcroît, rectifié sa rédaction nous permet de parvenir à un consensus sur ce sujet. Je m'en réjouis et j'émetts, comme Mme la rapporteure, un avis favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 121 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 44 rectifié, présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

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. » ;

La parole est à M. Rémi Féraud.

**M. Rémi Féraud.** Lorsque le surtourisme est particulièrement intense, il a un impact sur le logement, mais également sur le commerce, comme nous le constatons particulièrement aujourd'hui dans le centre de Paris.

Cet amendement vise à donner aux communes un outil supplémentaire, dont elles ne sont d'ailleurs pas obligées de s'emparer, en intégrant dans les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme la notion de monoactivité de meublés touristiques afin de rétablir ou de préserver un équilibre entre l'ensemble des fonctions urbaines de certains quartiers.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Cet amendement est moins opérationnel pour nos élus locaux que les dispositions figurant au sein de la présente proposition de loi permettant de déterminer des quotas d'autorisation et des zones exclusives de résidence principale.

Il me semble nécessaire de conserver clarté et lisibilité dans les outils que nous offrirons aux communes. La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 44 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 43 rectifié, présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

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. » ;

La parole est à M. Rémi Féraud.

**M. Rémi Féraud.** Cet amendement a le même objectif que le précédent : il tend à permettre aux communes d'intégrer l'activité de location de meublés de tourisme directement dans les règlements du plan local d'urbanisme.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Cet amendement est satisfait par l'article 2, qui introduit la possibilité de créer des servitudes de résidence principale. Celles-ci constituent un outil bien plus puissant que de telles prescriptions, dont on ne sait pas en outre quelle forme elles pourraient prendre.

Encore une fois, préservons la lisibilité des outils que nous mettons en œuvre au profit des maires.

Avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 43 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 42 rectifié, présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

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 dotée d'un plan local d'urbanisme. » ;

La parole est à M. Rémi Féraud.

**M. Rémi Féraud.** Aujourd'hui, les communes ne peuvent pas contrôler *a priori* les changements de sous-destination au sein d'une même destination, notamment au sein de la destination « Commerce et activités de service ».

Il est donc possible de procéder à des changements sans autorisation préalable, de passer de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à « autres hébergements touristiques », ce qui se produit de plus en plus fréquemment en pied d'immeuble.

Cet amendement vise donc à donner aux communes la possibilité de soumettre à déclaration préalable les changements de destination ou de sous-destination, ce dispositif étant par ailleurs assez proche de celui qui avait été envisagé par le Gouvernement pour limiter le développement des *dark stores*.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Cet amendement est également satisfait : les sous-destinations « logement » et « hébergement » d'un côté et « autres hébergements touristiques » de l'autre relèvent de deux destinations différentes, le passage de l'une à l'autre est donc soumis à autorisation.

En outre, l'adoption d'une telle mesure aurait pour effet d'engorger très rapidement les services d'urbanisme.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 42 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 41 rectifié est présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazay, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 94 rectifié est présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

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 la présidente.** La parole est à M. Rémi Féraud, pour présenter l'amendement n° 41 rectifié.

**M. Rémi Féraud.** Il s'agit ici de permettre aux communes de mieux contrôler les changements de destination et de sous-destination de locaux commerciaux, d'habitations ou de bureaux en hébergements touristiques et, à cette fin, de leur donner la possibilité, lorsqu'elles le souhaitent, de demander les pièces justificatives, y compris de droit privé, pour lever un doute.

Actuellement, les changements successifs de destination ou de sous-destination rendent très difficile le contrôle de leur réalité par les communes.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 94 rectifié.

**Mme Marianne Margaté.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Il semble que ces amendements soient en partie satisfaits par les dispositions réglementaires relatives au dépôt et à l'instruction des demandes de permis et déclarations au sein du code de l'urbanisme.

La commission émet donc un avis défavorable sur ces amendements.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Ces amendements sont en effet satisfaits, j'en demande donc le retrait ; à défaut, l'avis serait défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 41 rectifié et 94 rectifié.

*(Les amendements ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 57, présenté par M. Uzenat, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazay, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Féraud, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

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.

La parole est à M. Simon Uzenat.

**M. Simon Uzenat.** À la suite de l'adoption par notre assemblée de l'amendement n° 17 rectifié *bis*, cet amendement de repli, qui vise à prévoir la remise d'un rapport dans les six mois suivant la promulgation de la présente proposition de loi afin d'envisager différentes options, est désormais satisfait.

L'option retenue est évidemment intéressante. Elle consiste à verser une somme à un bailleur social ou à un organisme foncier solidaire, étant précisé que la construction de logements permise par cette contribution doit être réalisée sur la commune concernée.

Nous en discussions entre collègues : cette précision figure bien dans l'amendement et revêt naturellement une grande importance.

Je rappelle ici que, s'agissant des communes insulaires métropolitaines, l'enjeu foncier est particulièrement prégnant par rapport aux autres territoires de notre pays.

Bien que ce ne soit pas l'objet de la proposition de loi en discussion, je profite de cette prise de parole pour souligner qu'il est essentiel de permettre à ces communes de maîtriser leur foncier. Il conviendra, monsieur le ministre, de leur donner les moyens de préempter, quand elles le souhaitent, les terrains susceptibles d'être mis en vente, afin de leur permettre de garder la main sur l'aménagement futur de ces espaces. Ceux-ci sont en effet, par la force des choses, encore plus rares que sur le continent.

Par conséquent, nous retirons l'amendement n° 57, mais nous demeurons vigilants et nous serons particulièrement attentifs au sort qui sera réservé à l'amendement n° 17 rectifié *bis* lors de la réunion de la commission mixte paritaire.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 57 est retiré.

Je mets aux voix l'article 2, modifié.

*(L'article 2 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à vingt et une heures trente.

La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à vingt heures, est reprise à vingt et une heures trente, sous la présidence de Mme Sophie Primas.)*

#### PRÉSIDENTE DE MME SOPHIE PRIMAS vice-présidente

**Mme la présidente.** La séance est reprise.

Nous poursuivons l'examen de la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif.

Dans la discussion du texte de la commission, nous entamons l'examen des amendements tendant à insérer un article additionnel après l'article 2.

#### Après l'article 2

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 46 rectifié *bis* est présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 95 rectifié est présenté par Mmes Margaté et Corbière Naminzo, MM. Gay, Brossat et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

L'amendement n° 140 rectifié est 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.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

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. »

La parole est à M. Rémi Féraud, pour présenter l'amendement n° 46 rectifié *bis*.

**M. Rémi Féraud.** Cet amendement vise à lever le frein que constituent, pour les agents assermentés qui vérifient le respect de la réglementation des meublés touristiques, les difficultés d'accès aux parties communes des immeubles. En effet, celles-ci entraînent souvent une perte de temps et entravent l'efficacité des contrôles.

Cet amendement tend à faciliter et à sécuriser juridiquement l'accès, par les contrôleurs, aux parties communes des immeubles, préalablement au contrôle des logements à proprement parler.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 95 rectifié.

**Mme Marianne Margaté.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Salmon, pour présenter l'amendement n° 140 rectifié.

**M. Daniel Salmon.** Cet amendement vise à renforcer les capacités de contrôle des agents assermentés du service municipal du logement, et partant, à lever l'incohérence qui prévaut aujourd'hui en la matière.

Les agents assermentés disposent en effet d'un droit de visite des logements d'habitation, dont ils peuvent notamment constater l'état d'occupation, après accord du propriétaire ou du locataire, ou après autorisation judiciaire. Ces agents n'ont toutefois aucun droit d'accès aux parties communes des immeubles en copropriété, ce qui paraît pour le moins cocasse. Comme vous l'imaginez, mes chers collègues, cette restriction complique considérablement les contrôles.

Or l'explosion du nombre de meublés de tourisme appelle des mesures de contrôle renforcées et efficaces. Par cet amendement, il est donc proposé de corriger cette lacune en permettant aux agents assermentés un accès plus direct et juridiquement sécurisé aux parties communes des immeubles. Avec des délais réduits et des procédures simplifiées, la régulation s'en trouvera améliorée.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Des amendements analogues ont déjà été présentés et rejetés lors de l'examen du projet de loi visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

La position de la commission n'a pas changé.

Les agents assermentés du service municipal du logement ne sont autorisés à accéder aux parties communes qu'en tant que cet accès leur permet de se rendre dans les locaux d'habitation visés. Aussi, c'est l'occupant ou le gardien du logement devant être visité qui donne accès aux parties communes à cet effet, sur présentation de l'ordre de mission qui l'oblige à consentir l'accès au logement, comme le précise l'article L. 651-6 du code de la construction et de l'habitation.

Je ne saisis pas, du reste, en quoi l'accès aux parties communes des immeubles faciliterait les contrôles des meublés de tourisme.

En tout état de cause, ces trois amendements étant satisfaits par le droit existant, la commission y est défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Sur ces trois amendements identiques, je m'en remets à la sagesse du Sénat.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 46 rectifié *bis*, 95 rectifié et 140 rectifié.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant de la commission des affaires économiques.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable et que le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(*Le scrutin a lieu.*)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à constater le résultat du scrutin.

(*Mmes et MM. les secrétaires constatent le résultat du scrutin.*)

**Mme la présidente.** Voici, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la présidence, le résultat du scrutin n° 192 :

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

Le Sénat n'a pas adopté.

L'amendement n° 99, présenté par Mmes Margaté et Corbière Naminzo, MM. Gay, Brossat et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

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° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. »

La parole est à Mme Marianne Margaté.

**Mme Marianne Margaté.** Par cet amendement, il est proposé de durcir les règles qui encadrent la location d'une résidence secondaire en meublé de tourisme.

Dans les communes ayant mis en place la réglementation du changement d'usage, la location de la résidence secondaire en meublé de tourisme est déjà soumise à autorisation préalable, parfois assortie de conditions de compensation. Cette autorisation préalable se révèle toutefois insuffisante pour endiguer le phénomène dans les quartiers les plus affectés.

Nous proposons donc que le maire puisse, dans des cas exceptionnels, aller jusqu'à interdire la transformation de résidences secondaires en meublés de tourisme. Cette interdiction serait nécessairement limitée : elle ne pourrait être mise en place que dans certains quartiers précisément délimités, ceux qui sont les plus fortement concernés par une surreprésentation des meublés de tourisme par rapport aux logements offerts à la location traditionnelle.

L'interdiction de la location de résidences secondaires a déjà été mise en place de manière généralisée dans certaines grandes villes touchées par ce phénomène, comme à New York, où elle a démontré son efficacité. Un tel dispositif permettrait d'encourager les propriétaires de résidences secondaires à remettre celles-ci sur le marché de la location traditionnelle.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Cette possibilité semble excessive sur le plan tant pratique que juridique, puisqu'elle est déjà satisfaite par l'article 2, qui instaure une servitude de résidence principale.

La commission est donc défavorable à l'amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 99.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant de la commission des affaires économiques.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable, de même que celui du Gouvernement.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(*Le scrutin a lieu.*)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à constater le résultat du scrutin.

(*Mmes et MM. les secrétaires constatent le résultat du scrutin.*)

**Mme la présidente.** Voici, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la présidence, le résultat du scrutin n° 193 :

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

Le Sénat n'a pas adopté.

Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 53 rectifié *bis* est présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 104 rectifié est présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

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° 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° 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. »

La parole est à M. Rémi Féraud, pour présenter l'amendement n° 53 rectifié *bis*.

**M. Rémi Féraud.** La législation contraint les administrations publiques et leurs agents à communiquer tous les renseignements nécessaires à l'accomplissement des missions des agents assermentés du service municipal du logement pour leur contrôle.

La loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, dite loi Habitat dégradé, a également soumis les syndicats de copropriété à cette obligation, une telle disposition constituant un outil très utile pour les communes, afin de contrôler les meublés de tourisme.

En cas d'absence de réponse, une sanction est prévue, sous la forme d'une amende, dont l'application est poursuivie d'office par le ministère public devant le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble.

Par cet amendement, nous proposons que les communes puissent également poursuivre l'application de ce type d'infraction et percevoir le produit des sanctions financières. Cela contribuerait à renforcer l'arsenal des outils à la disposition des maires, et partant, à rendre leur contrôle plus efficace.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 104 rectifié.

**Mme Marianne Margaté.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Il ne semble pas opportun de donner aux communes la mission de poursuivre d'office tout manquement à des obligations d'information. Tel n'est pas, selon nous, le rôle des communes.

La commission est donc défavorable à ces deux amendements identiques.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 53 rectifié *bis* et 104 rectifié.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant de la commission des affaires économiques.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable, de même que celui du Gouvernement.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(*Le scrutin a lieu.*)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à constater le résultat du scrutin.

(*Mmes et MM. les secrétaires constatent le résultat du scrutin.*)

**Mme la présidente.** Voici, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la présidence, le résultat du scrutin n° 194 :

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

Le Sénat n'a pas adopté.

L'amendement n° 149, 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, est ainsi libellé :

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° 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. »

La parole est à M. Daniel Salmon.

**M. Daniel Salmon.** En 2022, le maire d'Annecy, François Astorg, a fait passer le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) de 20 % à 60 %. Son objectif était simple : remédier à la pénurie d'habitats permanents et faciliter l'accès au logement pour celles et ceux qui travaillent dans la commune dont il est élu.

Cet amendement vise à compléter l'arsenal législatif existant pour faire face à la pression exercée par les résidences secondaires sur le marché immobilier dans de nombreuses communes, notamment dans les zones touristiques et littorales, une telle pression entraînant une hausse des prix de l'immobilier et une raréfaction des logements disponibles pour les résidents permanents.

Une telle situation entrave fortement la mixité sociale et nuit gravement à la vitalité des centres urbains, qui peuvent se transformer en villes fantômes hors saison touristique.

Avec cet amendement, il est donc proposé de contraindre les communes se caractérisant par une forte proportion de résidences secondaires – plus de 25 % – à identifier et délimiter des zones destinées exclusivement aux résidences principales dans leurs plans locaux d'urbanisme (PLU) et plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi).

En somme, cet amendement tend à préserver l'habitat permanent, à favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et à encourager un développement urbain équilibré.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Imposer des dispositions aux élus locaux ne me paraît pas conforme à l'esprit de la présente proposition de loi, l'objectif étant, au contraire, de leur offrir une boîte à outils.

Certains territoires touristiques ont une proportion très élevée de résidences secondaires sans pour autant faire face à des déséquilibres.

De plus, la fixation d'un seuil de 25 % me paraît bien sévère. Dans de nombreuses stations de montagne, notamment dans le département dont je suis élue, le pourcentage de résidences secondaires dépasse ainsi allègrement les 80 %.

La commission est donc défavorable à cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 149.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 2 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, est ainsi libellé :

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 syndicat professionnel ou bénévole, est soumise au régime d'autorisation préalable fondé 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° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles bâtis.

La parole est à Mme Françoise Gatel.

**Mme Françoise Gatel.** La disposition que cet amendement tend utilement à introduire se fonde sur la décision de la cour d'appel de Rennes en date du 24 août 2023. La requérante, propriétaire d'un logement en copropriété au sein d'une maison, demandait que les propriétaires d'un appartement voisin, qu'ils louaient à des fins exclusivement touristiques, cessent cette activité.

Le règlement de la propriété comportait une clause d'habitation bourgeoise simple, en vertu de laquelle les activités libérales sont tolérées. Si la cour d'appel de Rennes a estimé que la location de courte durée ne constituait pas une activité commerciale en tant que telle, elle a toutefois considéré que la location *via* la plateforme Airbnb pouvait être distinguée d'une activité libérale, une telle activité n'emportant pas de passages à toute heure du jour et de la nuit, le week-end et pendant les vacances scolaires.

En tout état de cause, l'activité de location de courte durée est interdite dans tout immeuble dont le règlement de copropriété comporte une clause d'habitation bourgeoise exclusive, qui définit le caractère exclusivement résidentiel de l'habitation.

Par le présent amendement, il est donc proposé qu'à toute demande d'agrément pour une location de courte durée soit jointe, non plus une simple déclaration sur l'honneur, mais la copie du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires mentionnant le vote favorable, à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés, du changement d'usage du bien concerné.

Une telle disposition serait d'une grande efficacité.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Par cet amendement, vous proposez, ma chère collègue, de soumettre toute décision de changement d'usage en copropriété à une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans sa décision du 20 mars 2014, le Conseil constitutionnel a censuré l'article 631-7-1 B du code de la construction et de l'habitation issu de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, qui prévoyait justement une telle disposition. Tel est du reste le motif de la récente annulation de la partie du règlement municipal de la ville de Nice portant sur ce sujet.

Le droit constitutionnel de propriété implique que chaque copropriétaire reste libre de l'utilisation de ses parties privatives, sous réserve de ne pas aller à l'encontre du contrat passé entre les copropriétaires que constitue le règlement de copropriété ou de causer des nuisances disproportionnées à ses voisins.

Il convient par ailleurs de rappeler qu'au regard de la jurisprudence de la Cour de cassation la location meublée de tourisme est une activité civile qui est le plus souvent autorisée et qui n'est considérée comme commerciale que lorsqu'elle comporte des services hôteliers.

Au vu de ces éléments, je vous demande de retirer votre amendement, ma chère collègue. À défaut, j'y serai défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Je suis totalement en ligne avec l'argumentaire que vient de défendre Mme la rapporteure. Même avis.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Françoise Gatel, pour explication de vote.

**Mme Françoise Gatel.** Je maintiens mon amendement, qui est du reste un amendement d'appel. Il ne s'agit pas de soumettre tout changement d'usage à une modification du règlement de copropriété, mais de prendre en considération les décisions de changement d'usage adoptées à la majorité des copropriétaires.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 2 rectifié *bis*.

(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 2.

### 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) Au 1°, les mots : « aux 2° et » sont remplacés par le mot : « au » ;
- ⑤ b) Le 1° *bis* est ainsi rédigé :
- ⑥ « 1° *bis* 23 000 € 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 aux 2° et 3° du III de l'article 1407 du présent code ; »

⑦ c) Les cinquième à treizième alinéas sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

⑧ « Lorsque l'activité d'une entreprise se rattache à plusieurs catégories définies aux 1°, 1° *bis* et 2°, le régime défini au présent article n'est applicable que si le chiffre d'affaires hors taxes global de l'entreprise respecte la limite mentionnée au 1° et si le chiffre d'affaires hors taxes afférent aux activités mentionnées aux 1° *bis* et 2° est inférieur ou égal aux limites respectives mentionnées aux mêmes 1° *bis* et 2°.

⑨ « Le résultat imposable, avant prise en compte des plus ou moins-values provenant de la cession des biens affectés à l'exploitation, est égal au montant du chiffre d'affaires hors taxes diminué d'un abattement de 71 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1°, d'un abattement de 50 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 2° et d'un abattement de 30 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1° *bis*. Ces abattements ne peuvent être inférieurs à 305 €.

⑩ « Les plus ou moins-values mentionnées au cinquième alinéa sont déterminées et imposées dans les conditions prévues aux articles 39 *duodecies* à 39 *quindecies*, sous réserve des dispositions de l'article 151 *septies*. Pour l'application de la première phrase du présent alinéa, les abattements mentionnés au sixième alinéa sont réputés tenir compte des amortissements pratiqués selon le mode linéaire. » ;

⑪ d) Au quatorzième alinéa, après les mots : « au présent 1 », sont insérés les mots : « , à l'exception du seuil prévu au 1° *bis*, » ;

⑫ 2° Au a du 2, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

⑬ B. – Au premier alinéa du III de l'article 151-0, le mot : « douzième » est remplacé par le mot : « septième ».

⑭ II. – Le présent article s'applique aux revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Salmon, sur l'article.

**M. Daniel Salmon.** Mes chers collègues, la majorité d'entre nous estiment que le régime actuel des locations meublées permet à leurs propriétaires de bénéficier d'un avantage fiscal disproportionné au regard de la situation critique que nous connaissons en matière d'accès au logement.

Une réduction de l'abattement fiscal est plus que nécessaire pour rééquilibrer le marché locatif et privilégier les locations de longue durée : c'est pourquoi nous regrettons que l'ambition initiale du texte ait été amoindrie par l'adoption d'un amendement du rapporteur pour avis, Jean-François Husson.

Le dispositif fiscal, tel qu'il résulte de la rédaction actuelle de l'article 3, est clairement moins-disant par rapport aux dispositions du texte adopté par l'Assemblée nationale, particulièrement pour les meublés de tourisme classés, le seuil d'abattement passant de 30 % à 50 % et le seuil de chiffre d'affaires de 30 000 à 77 700 euros.

L'argument selon lequel un tel dispositif contribuerait à la défense des petits propriétaires ne tient pas. Les propriétaires qui réalisent un chiffre d'affaires de 77 700 euros ne peuvent

nullement être qualifiés de « petits propriétaires ». Il s'agit non pas d'un petit complément de revenu, mais bien d'un *business*.

Comment justifier de tels avantages, alors que les propriétaires qui louent leur bien à l'année à une famille, laquelle met ses enfants à l'école, fait vivre les services publics et de proximité et contribue ainsi à la vitalité de la commune, ne bénéficient, eux, que de 30 % d'abattement ?

Si le groupe écologiste souhaite réellement aller plus loin et retirer les locations meublées du cadre fiscal des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), il soutiendra toutefois naturellement l'ensemble des amendements tendant à rétablir les dispositifs adoptés par l'Assemblée nationale.

Je rappelle également qu'une disposition similaire a été adoptée en loi de finances, ici même, au Sénat. Une large majorité avait alors voté l'abaissement du seuil d'abattement à 30 % pour tous les meublés de tourisme, classés ou non, jusqu'à 15 000 euros de chiffre d'affaires, et à 51 % en zone rurale, comme pour les locations nues de longue durée.

Il y va de la justice fiscale, mes chers collègues. Pendant que nous réfléchissons à la possibilité de faire payer davantage d'impôts à certains propriétaires, les vrais perdants sont ceux qui ne trouvent pas de logement, ceux qui n'ont pas de toit du tout.

S'il est vrai que les mesures que nous défendons auront pour effet d'augmenter quelque peu la fiscalité pour certains propriétaires, ces derniers continueront à percevoir un bénéfice au titre de leur location...

**Mme la présidente.** Votre temps de parole est écoulé, mon cher collègue.

La parole est à M. Ian Brossat, sur l'article.

**M. Ian Brossat.** Nous en venons au cœur du texte ou, du moins, à l'un des sujets qu'il nous faut traiter de manière prioritaire pour lutter contre la prolifération des locations touristiques et la concurrence qu'elles entretiennent avec les locations de longue durée.

Comme l'indiquait mon collègue Salmon, nous nous trouvons aujourd'hui dans une situation absurde, puisqu'un propriétaire qui loue son logement à l'année à une personne salariée paie davantage d'impôts que s'il louait son logement à des touristes *via* une plateforme de type Airbnb.

Personne ne peut justifier une telle niche fiscale.

Personne ne peut comprendre que, dans un contexte de crise du logement, l'on maintienne une fiscalité aussi favorable aux meublés de tourisme, une telle fiscalité entretenant, de fait, le développement de la location touristique au détriment du logement.

Telle est la raison pour laquelle, lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2024, nous avons collectivement, et de manière transpartisane, mis un terme à cette niche fiscale.

Le groupe CRCE-K souhaite que nous puissions aller le plus loin possible pour rétablir l'équité qui fait, hélas, défaut aujourd'hui.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Canévet, sur l'article.

**M. Michel Canévet.** Les propos qui viennent d'être tenus reposent sur des raisonnements typiquement urbains, et c'est pourquoi je me dois d'y réagir.

La France est en effet diverse. Dans certains territoires ruraux, la densité de population ne suffit pas à justifier le maintien d'un haut niveau de services. L'activité touristique est alors essentielle, car elle permet d'offrir à la population sédentaire un niveau de services et de commerces dont elle ne pourrait bénéficier sans le tourisme.

Si la situation des territoires urbains justifie certaines dispositions, les territoires ruraux appellent une approche et un raisonnement différents.

**Mme la présidente.** L'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, est ainsi libellé :

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 ;

La parole est à M. Daniel Salmon.

**M. Daniel Salmon.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission des finances ?

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Cet amendement tend à revenir sur le texte de la commission. Son adoption remettrait en cause l'équilibre auquel nous sommes parvenus, puisqu'elle entraînerait la suppression de l'imposition des locations meublées au régime des bénéficiaires industriels et commerciaux.

Une telle disposition menacerait l'écosystème des hébergements classés, gîtes ruraux et autres.

Par ailleurs, elle ne tient pas compte des différences de charges qu'induisent l'accueil dans un gîte classé et une location nue. Ces activités étant très différentes, il ne paraît pas illogique que la fiscalité diffère elle aussi.

Cette mesure n'est enfin pas satisfaisante sur le plan légistique, pas plus que les suppressions de niches que nous examinerons dans un instant. La suppression de la fin du 1° du I de l'article 50-0 du code général des impôts aurait pour effet de faire basculer tous les logements loués selon le régime des BIC dans la catégorie des locations bénéficiant d'un abattement de 71 %, dans la limite de 188 700 euros de chiffre d'affaires. Une telle disposition aurait donc l'effet contraire de ce que vous recherchez, mon cher collègue.

Avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Permettez-moi tout d'abord de prendre la parole pour un bref propos liminaire sur ce volet fiscal de la proposition de loi.

Traditionnellement, les projets et propositions de loi ne comportent pas de dispositions fiscales. Si le Gouvernement y est d'ordinaire particulièrement défavorable, il a toutefois souhaité que le présent texte, avec les dispositions fiscales qu'il comporte, puisse prospérer, car le *statu quo* n'est pas

possible. Le constat selon lequel il n'est pas normal que le propriétaire d'un bien bénéficie d'un abattement de 71 % lorsque celui-ci est loué à un touriste en saison et d'un abattement de 30 % seulement lorsque ce même bien est loué à l'année à un travailleur fait du reste l'objet d'un large consensus parmi les parlementaires.

Dans un contexte de crise du logement, il est assez difficile de justifier que l'État ait introduit une telle distorsion de concurrence et qu'il la maintienne. Il faut donc agir, et c'est pourquoi le Gouvernement souhaite préserver les mesures fiscales figurant dans la proposition de loi.

Je salue à ce titre le travail des sénateurs, en particulier des membres de la commission des finances, qui, dans une logique d'égalisation des abattements, donne un petit avantage aux propriétaires de meublés de tourisme classés, qui ont fait l'effort de se différencier pour proposer une offre de qualité ; de nombreuses communes classées y sont sensibles.

Bien qu'il soit défavorable à l'introduction de toute mesure fiscale en dehors du projet de loi de finances, le Gouvernement estime, comme je viens de l'indiquer, qu'il faut tendre vers l'égalité fiscale, et juge que ce texte va dans le bon sens.

Je serai donc défavorable à la plupart des amendements en discussion commune, à l'exception des amendements identiques n<sup>os</sup> 16 rectifié *bis* et 87, qui tendent à modifier les plafonds d'abattement, sur lesquels je m'en remettrai à la sagesse du Sénat. Je serai également favorable à l'amendement visant à modifier la date d'entrée en vigueur de l'article 3, que nous examinerons dans la suite du débat.

Pour l'heure, je suis défavorable à l'amendement n<sup>o</sup> 150.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 150.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatorze amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n<sup>o</sup> 55, présenté par Mmes Espagnac et Artigal, MM. Kanner, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Féraud, Jeansannetas, Lurel, Montaugé, Bouad, Cardon, Méryllou, Michau, Pla, Redon-Sarrazay, Stanzione, Tissot et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros, Uzenat et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 6

Remplacer le montant :

23 000

par le montant :

15 000

II. – Après l'alinéa 6

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

1<sup>o</sup> *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<sup>o</sup> du III de l'article 1407 précité ;

III. – Alinéa 8

Après les deux occurrences de la référence :

1<sup>o</sup> *bis*

insérer la référence :

1<sup>o</sup> *ter*

IV. – Alinéa 9, première phrase

Remplacer les mots :

de la catégorie mentionnée au 2

par les mots :

des catégories mentionnées au 1<sup>o</sup> *ter* et au 2<sup>o</sup>

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<sup>o</sup> *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'exède pas 30 000 € au cours de l'année civile précédente. Le bénéfice de cet abattement supplémentaire est subordonné au respect du règlement (UE) n<sup>o</sup> 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*.

La parole est à Mme Frédérique Espagnac.

**Mme Frédérique Espagnac.** Par cet amendement, il est proposé de revenir à un plafond de 15 000 euros de chiffre d'affaires pour les meublés de tourisme non classés et de 30 000 euros de chiffre d'affaires pour les meublés classés, tout en conservant les taux d'abattement proposés par la commission, à savoir respectivement 30 % et 50 %.

Pour les gîtes ruraux classés, dont les caractéristiques seront définies par décret, il est proposé d'instaurer un abattement supplémentaire de 21 %, ce qui permettrait de maintenir l'abattement total à son taux actuel de 71 %.

**Mme la présidente.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n<sup>o</sup> 16 rectifié *bis* est 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. Groperrin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, M. E. Blanc et Mme Joseph.

L'amendement n<sup>o</sup> 87 est présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

I. – Après l'alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le 1<sup>o</sup> *bis*, il est inséré un 1<sup>o</sup> *ter* ainsi rédigé :

« 1<sup>o</sup> *ter* 30 000 € s'il s'agit de la location directe ou indirecte de meublés de tourisme mentionnés au 2<sup>o</sup> 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

La parole est à M. Max Brisson, pour présenter l'amendement n° 16 rectifié *bis*.

**M. Max Brisson.** Cela fait plus de trois ans que nous menons un combat sur ce sujet, et je puis vous dire, monsieur le ministre délégué, que tous vos prédécesseurs n'ont pas parlé comme vous. Nous finissons donc par progresser !

Je salue le travail de notre rapporteur pour avis, qui est aussi rapporteur général de la commission des finances. Si elles diffèrent des mesures que je souhaite et que j'ai fait voter dans cette assemblée, les dispositions de l'article 3 marquent un réel progrès par rapport au droit actuel.

Le plafond de 77 700 euros de chiffre d'affaires prévu par la législation en vigueur pour les meublés de tourisme classés me paraît toutefois excessif ; de surcroît, il risque de profiter, une fois de plus, aux multipropriétaires qui font de la location saisonnière un *business*.

Je rappelle, mes chers collègues, que le chiffre d'affaires médian des propriétaires qui mettent en location un meublé de tourisme est de l'ordre de 4 500 euros par an. Un plafond aussi élevé ne peut par conséquent concerner que de véritables professionnels qui donnent en location plusieurs meublés, et ce, toute l'année. Les intéressés ne sauraient bénéficier d'une fiscalité aussi avantageuse, celle-ci risquant par ailleurs d'inciter à la location de courte durée au détriment de la location à l'année.

Pour toutes ces raisons, je vous propose d'abaisser ce plafond à 30 000 euros.

Cela permettrait de maintenir une différence, non pas seulement en termes de taux d'abattement, mais aussi en termes de plafond entre les meublés classés et non classés. M. le rapporteur pour avis a du reste souhaité à juste titre maintenir un encouragement au classement.

Cela permettrait également de supprimer l'effet incitatif bénéficiant à la location de courte durée sans affecter les loueurs occasionnels ni ceux qui y ont recours à titre de simple complément de revenu.

En somme, une telle disposition permettrait de progresser vers l'équilibre que Jean-François Husson appelle régulièrement de ses vœux.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Brossat, pour présenter l'amendement n° 87.

**M. Ian Brossat.** Dans le même esprit que mon collègue Max Brisson, je souhaite aborder, par cet amendement, la question des niches fiscales.

Je note que le texte de la commission marque un progrès par rapport à la situation actuelle. Néanmoins, celui-ci maintient un avantage considérable pour les meublés de tourisme classés, en prévoyant un abattement de 50 % pour un plafond de 77 700 euros de chiffre d'affaires.

Je peux entendre que, lorsque le meublé est classé, il doit pouvoir bénéficier d'une fiscalité plus favorable. En revanche, je m'interroge sur le niveau du plafond, sachant que, comme vient de le dire mon collègue, le chiffre d'affaires médian réalisé par les propriétaires de meublés de tourisme s'élève à environ 4 500 euros par an. Pourquoi faire un cadeau fiscal à des personnes qui tirent des revenus aussi importants – jusqu'à 77 700 euros ! – de la location touristique ?

Nous proposons donc de porter ce plafond à 30 000 euros, ce qui est plus raisonnable et paraît suffisant, compte tenu du chiffre d'affaires médian que je viens de rappeler.

**Mme la présidente.** L'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, est ainsi libellé :

## 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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

La parole est à M. Stéphane Sautarel.

**M. Stéphane Sautarel.** Madame la présidente, si vous le permettez, je présenterai en même temps les trois amendements n<sup>os</sup> 83 rectifié *ter*, 84 rectifié *ter* et 85 rectifié *ter* de mon collègue Cédric Vial, qui vont tous dans le même sens.

**Mme la présidente.** J'appelle donc en discussion l'amendement n<sup>o</sup> 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, et ainsi libellé :

I. – Alinéa 9, première phrase

1<sup>o</sup> Après les mots :

au 1<sup>o</sup>,

insérer les mots :

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

2<sup>o</sup> Remplacer la deuxième occurrence des mots :

d'activités

par les mots :

d'autres activités

3<sup>o</sup> 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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

J'appelle également en discussion l'amendement n<sup>o</sup> 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, et ainsi libellé :

I. – Alinéa 9, première phrase

1<sup>o</sup> Après les mots :

au 1<sup>o</sup>,

insérer les mots :

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

2<sup>o</sup> Remplacer la deuxième occurrence des mots :

d'activités

par les mots :

d'autres activités

3<sup>o</sup> 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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

Veillez poursuivre, monsieur Sautarel.

**M. Stéphane Sautarel.** Par l'amendement n<sup>o</sup> 83 rectifié *ter*, il est proposé, sans changer le seuil de chiffre d'affaires, de modifier l'abattement fiscal, en le fixant à 71 % pour les meublés classés et à 50 % pour les meublés non classés.

L'amendement n<sup>o</sup> 84 rectifié *ter* est un amendement de repli : s'il était adopté, les meublés de tourisme classés bénéficieraient d'un abattement de 65 %, tandis qu'il serait de 45 % pour les meublés de tourisme non classés.

Enfin, l'amendement n<sup>o</sup> 85 rectifié *ter*, qui est également un amendement de repli, a pour objet de réduire l'abattement fiscal à 60 % pour les meublés classés et à 40 % pour les meublés non classés.

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 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, est ainsi libellé :

Alinéa 9

Après les mots :

au 1<sup>o</sup>

insérer les mots :

et des gîtes ruraux classés comme définis par décret

La parole est à Mme Martine Berthet.

**Mme Martine Berthet.** S'il est essentiel de mettre en place une fiscalité équitable, il est également important de protéger nos gîtes ruraux, afin de maintenir l'attractivité économique de l'activité touristique en zone rurale.

Aussi, nous proposons, par cet amendement, de maintenir l'abattement de 71 % pour les gîtes ruraux classés.

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 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, est ainsi libellé :

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.

La parole est à M. Michel Canévet.

**M. Michel Canévet.** Nous souhaitons maintenir un abattement supplémentaire de 21 % pour les meublés de tourisme classés en zone rurale.

Comme je l'ai dit tout à l'heure, dans ces zones, où la densité et la fréquentation sont bien moindres, il importe d'encourager l'activité touristique, notamment grâce à des incitations fiscales élevées. J'invite notre assemblée à bien y réfléchir.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 157, présenté par M. Delcros, est ainsi libellé :

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*. »

La parole est à M. Bernard Delcros.

**M. Bernard Delcros.** Madame la présidente, si vous le permettez, je présenterai en même temps les sous-amendements n° 157 et 158.

**Mme la présidente.** J'appelle donc également en discussion le sous-amendement n° 158, présenté par M. Delcros, et ainsi libellé :

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*. »

Veillez poursuivre, monsieur Delcros.

**M. Bernard Delcros.** Je saisis cette occasion pour réagir à certains des propos que je viens d'entendre.

Il est vrai que, dans certains territoires, notamment les zones tendues, l'augmentation du nombre de meublés vient déséquilibrer le marché locatif et pénalise les résidents permanents.

Il convient certes de remédier à ce problème, mais ce constat ne vaut pas pour tous les territoires. Michel Canévet l'a bien expliqué, dans certains territoires ruraux qui se caractérisent par une très faible densité de population et qui sont, pour partie, en déprise démographique, nous n'observons pas de déséquilibre de l'offre locative. On constate même que de nombreuses maisons restent vacantes et qu'elles pourraient, une fois rénovées et transformées en meublés de tourisme, servir de levier de développement touristique. Ces territoires ont grand besoin de ces logements, et c'est pourquoi il faut en encourager l'essor.

Nos collègues députés l'ont d'ailleurs bien compris, puisqu'ils ont voté des mesures spécifiques pour les zones détendues, en prévoyant notamment le maintien d'un abattement supplémentaire. Je vous propose de rétablir une telle incitation, et ce indépendamment des désagréments que ces meublés de tourisme peuvent occasionner dans les zones tendues – je ne mets nullement en cause les arguments de nos collègues.

Pour ce qui est du niveau du plafond, il reste à définir : je propose que celui-ci soit fixé à 50 000 euros, mais il pourrait être moins élevé.

Enfin, permettez-moi de souligner que l'on ne peut pas à la fois supprimer les zonages quand ils sont à l'avantage des territoires ruraux – c'est le cas pour les meublés de tourisme – et les conserver quand ils profitent aux zones urbaines – c'est le cas pour les constructions neuves, avec le prêt à taux zéro (PTZ) ou, dans une certaine mesure, le dispositif Pinel. Si l'on maintient des zonages, maintenons-les partout, afin de soutenir une véritable politique d'aménagement du territoire.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 56, présenté par Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Michau, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Féraud, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros, Uzenat et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

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*. » ;

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

**Mme Viviane Artigalas.** La proposition de loi, telle qu'elle a été adoptée par l'Assemblée nationale, prévoyait un abattement fiscal de 71 % pour les meublés de tourisme situés dans les communes très peu denses et les stations de sports d'hiver et d'alpinisme. Or les travaux et auditions menés par la commission ont conduit à supprimer ce zonage.

Pour soutenir le développement touristique dans les territoires ruraux et favoriser leur montée en gamme, nous proposons donc de réintroduire un abattement supplémentaire de 21 % pour les gîtes ruraux classés, dont les caractéristiques seront définies par décret.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 77 rectifié *bis*, présenté par Mme M. Carrère et M. Roux, est ainsi libellé :

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 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*.

La parole est à M. Jean-Yves Roux.

**M. Jean-Yves Roux.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 75 rectifié, présenté par MM. Roux, Bilhac et Cabanel, Mmes M. Carrère, N. Delattre, Girardin et Jouve et M. Laouedj, est ainsi libellé :

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 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*.

La parole est à M. Jean-Yves Roux.

**M. Jean-Yves Roux.** Défendu.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 74 rectifié, présenté par MM. Roux, Bilhac et Cabanel, Mmes M. Carrère, N. Delattre, Girardin et Jouve et M. Laouedj, est ainsi libellé :

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 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*.

La parole est à M. Jean-Yves Roux.

**M. Jean-Yves Roux.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission des finances ?

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Monsieur le ministre délégué, mes chers collègues, à la faveur de l'examen de ces amendements en discussion commune, qui conduira sans doute à des débats très riches, je vais rappeler la position de la commission des finances.

Le régime micro-BIC, je le redis, doit être simple et lisible pour les contribuables, d'où la rédaction que nous avons retenue pour l'article 3. C'est en suivant cette ligne de conduite très claire que nous avons abordé cette question.

J'y insiste, nous ne souhaitons pas rétablir de niche fiscale ; autrement dit, nous sommes opposés aux demandes d'un abattement de 71 % pour les hébergements classés. Comme les auditions l'ont montré, il s'agirait d'un avantage fiscal disproportionné pour ce type de location.

Nous ne souhaitons pas davantage définir un zonage propre à cet avantage fiscal, alors que celui-ci crée une inégalité devant l'impôt difficilement justifiable, et alors même qu'il n'est pas possible de satisfaire tout le monde.

Aussi, je suis défavorable à tous les amendements qui tendent à rétablir un abattement de 71 % pour les meublés classés et à définir le zonage correspondant à cette niche fiscale. La commission des finances soutient déjà la démarche de classement des meublés et favorise la montée en gamme de l'offre touristique. Instruits par les auditions que nous avons menées, nous avons en effet maintenu un abattement supplémentaire de vingt points pour les hébergements classés.

Mes chers collègues, à travers vos amendements, vous formulez différentes propositions de zonage. Certains d'entre vous retiennent le zonage du dispositif France Ruralités Revitalisation (FRR), qui sera opérationnel à partir de juillet 2024 ; d'autres ont choisi le zonage des stations classées de tourisme, d'autres encore celui des zones de montagne ou des stations thermales – et j'en passe.

Ces propositions sont parfois croisées : certains amendements tendent à créer un abattement pour des logements situés à la fois dans des stations classées de tourisme et en zone de montagne ou en zone FRR. Bref, mes chers collègues, je vous souhaite bonne chance...

Attention tout de même à ne pas ajouter de la complexité à la complexité. Je vous invite plutôt à vous orienter vers un dispositif clair, simple et lisible.

Par ailleurs, à la différence de certains d'entre vous, je considère que le fait de confier au Gouvernement le soin de définir par décret ce qu'est un gîte rural est l'option la moins satisfaisante. Cette proposition revient en effet à réintroduire discrètement une énième forme de zonage de la ruralité, en l'espèce pour l'application du régime micro-BIC aux meublés classés, dont le Parlement serait dessaisi. C'est encore et toujours davantage de complexité pour nos concitoyens. Sans compter qu'à mon sens une telle démarche ne permettra pas d'aboutir à un dispositif satisfaisant.

Nous avons nous-mêmes essayé de trouver une solution, en consultant les élus et leurs associations, ainsi que les différentes parties prenantes. J'en suis arrivé à la conclusion qu'il serait illusoire aujourd'hui d'imaginer que nous pourrions atteindre une solution équilibre en dehors du Parlement.

Je le répète, le dispositif fiscal que la commission des finances a proposé et fait adopter me paraît clair, équilibré et, surtout, applicable en l'état sur tout le territoire national.

De la même manière, nous sommes défavorables à tous les amendements faisant référence aux gîtes ruraux, et ce pour trois raisons.

D'abord, ils visent à réintroduire une niche fiscale – l'abattement de 71 % – que nous jugeons excessive. Je rappelle que le texte a justement pour objet de supprimer ce type de disposition. En outre, les gîtes ruraux bénéficient déjà d'un abattement de 50 %, soit 15 points de plus que la moyenne nécessaire au regard des chiffres qui nous ont été communiqués.

Ensuite, ils tendent à réintroduire un zonage en vertu duquel personne ne saura expliquer pourquoi la commune X bénéficie d'une niche fiscale supérieure à la commune Y, parfois voisine.

Enfin, je le redis, ils ont pour objet de nous subordonner totalement au Gouvernement pour ce qui est de la définition des territoires éligibles ou non. Songez que le zonage FRR n'est pas encore en vigueur qu'il soulève déjà nombre de questions. Je crains que le Parlement n'épuise pas pleinement sa compétence en se dessaisissant de ses prérogatives fiscales au profit de l'exécutif.

Pour toutes ces raisons, je suis défavorable à l'ensemble de ces amendements. Je précise que les positions des deux commissions saisies au fond et pour avis sur ce texte sont largement convergentes à cet égard.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Je tiens à saluer la clarté de l'argumentaire de M. le rapporteur pour avis. Nous partageons sa préoccupation : nous souhaitons nous aussi parvenir au dispositif le plus égalitaire et le moins dérogoire possible. Il faut à tout prix éviter toute mesure complexe, inopérante, qui serait source de contentieux et d'inégalités très fortes dans les territoires.

C'est pourquoi le Gouvernement émet un avis défavorable sur l'ensemble des amendements en discussion commune, à l'exception des amendements n<sup>os</sup> 16 rectifié *bis* et 87, présentés respectivement par MM. Brisson et Brossat, pour lesquels j'en appelle à la sagesse du Sénat, car ils visent non pas à créer des exceptions territoriales, mais à abaisser les plafonds pour tout le monde.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** J'entends ce que vous dites, monsieur le ministre délégué, mais je précise que, pour plus de clarté, nous n'avons souhaité retenir qu'un seul plafond. Certains nous reprocheront de l'avoir placé à un niveau trop élevé, mais il s'agit là encore d'une question de simplicité, et non de simplification – je n'ose pas employer ce terme de peur de complexifier les choses... (*M. Jean-Yves Roux s'esclaffe.*)

En bref, nous voulons un dispositif simple et lisible.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Martine Berthet, pour explication de vote.

**Mme Martine Berthet.** Convaincue par les explications très claires du rapporteur pour avis, je retire mon amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 67 rectifié *bis* est retiré.

La parole est à M. Max Brisson, pour explication de vote.

**M. Max Brisson.** Lorsque je me remémore les débats ayant animé cette assemblée, parfois tard le soir, lors de la discussion du projet de loi de finances, et les affrontements qui ont eu lieu, y compris avec le représentant du Gouvernement, je ne peux que goûter les progrès réalisés sur cette question. D'aucuns n'iaient même l'existence d'une niche fiscale en la matière. Dont acte, monsieur le ministre délégué !

Je tiens à remercier sincèrement Jean-François Husson, car il apporte de la clarté à nos débats. Je suis convaincu qu'un abattement de 71 % constitue bel et bien une niche fiscale, voire un effet d'aubaine ; à un tel niveau, on est très loin de la simple prise en compte des frais réels, qui sont estimés entre 37 % et 38 %.

Pour ce qui est des zonages, nous nous sommes tous essayés à en définir, moi le premier, mais nous avons tous pu observer qu'aucun n'était satisfaisant. Aussi, je me rallie à la position de la commission sur ce point.

S'agissant du niveau d'abattement, un équilibre a été trouvé autour d'un taux de 50 % ou de 30 %, selon que les meublés de tourisme concernés sont ou non classés. Cette mesure répond aux attentes d'un certain nombre d'acteurs qui ont réalisé de gros efforts pour obtenir leur classement. Elle correspond en outre au souhait des maires, qui ont intérêt à ce que leur commune dispose de meublés classés. Un tel apport de la commission va donc dans le bon sens.

Reste le plafond : encore, un petit effort, monsieur le rapporteur pour avis,...

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Pas question ! (*Sourires.*)

**M. Max Brisson.** ... et nous serons parfaitement en harmonie. En tout cas, je vous remercie, monsieur le ministre délégué, de votre avis de sagesse : il me semble en effet que le plafond prévu par la commission n'est pas de nature à mettre un terme à l'effet d'aubaine et à faire disparaître la niche fiscale. En abaissant ce plafond, nous atteignons l'équilibre recherché.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 55.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 16 rectifié *bis* et 87.

(*Les amendements ne sont pas adoptés.*)

**M. Stéphane Sautarel.** Madame la présidente, je retire les trois amendements que j'ai présentés !

**Mme la présidente.** Les amendements n° 83 rectifié *ter*, 84 rectifié *ter* et 85 rectifié *ter* sont retirés.

Je mets aux voix le sous-amendement n° 157.

(*Le sous-amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 158.

(*Le sous-amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Bruno Sido, pour explication de vote sur l'amendement n° 24 rectifié *quinquies*.

**M. Bruno Sido.** Regardons les choses en face, mes chers collègues. En étant un peu caricatural, je distinguerai, au hasard, Biarritz, et, au hasard toujours, Colombey-les-Deux-Églises (*Sourires.*) : ces deux situations n'ont rien à voir !

Sur le littoral, il est certainement légitime de réfléchir à la pertinence des avantages fiscaux ou des niches fiscales existantes. En revanche, dans les départements hyper-ruraux, certains de nos concitoyens font des efforts financiers considérables, non pas pour eux, mais pour aider le territoire à se développer. Cet effort utile, voire exemplaire, justifie l'existence d'un abattement de 71 %. Aussi, je voterai cet amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** J'entends les observations de notre collègue Bruno Sido, mais je l'invite à faire confiance au travail convergent de nos deux commissions, qui ont effectué de nombreuses auditions, qui ont réuni l'ensemble des parties prenantes et desquelles est ressorti un véritable besoin de clarté. Il nous a notamment été demandé de prévoir un écart de 15 à 20 points entre les meublés de tourisme classés et les meublés non classés. Enfin, nous avons porté le plafond de l'avantage fiscal à 77 700 euros, soit un niveau en baisse d'un peu plus de 100 000 euros.

Il s'agit maintenant de relever le pari, au prix d'un certain effort, mais ayez bien en tête les chiffres : 50 %, c'est 15 points de plus que la moyenne des besoins estimés. Pourquoi pas 90 %, diront certains ? Parce que nous avons aussi des messages à faire passer et qu'il existe déjà beaucoup de dispositifs fiscaux.

Vous mettez en avant la ruralité ou l'hyper-ruralité, mais je ne fais pas de différence, car le label « gîte rural » est aussi présent dans les villes. Il faut éviter la territorialisation « en dentelle ». Nous sommes là non pas pour faire du cas par cas, mais pour mettre en place un cadre de portée générale.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Canévet, pour explication de vote sur l'amendement n° 24 rectifié *quinquies*.

**M. Michel Canévet.** Nous devons aussi tenir compte de considérations tenant à l'aménagement du territoire, sinon tout cela ne sert à rien. Pourquoi mettre en place un zonage dans le cadre du dispositif Pinel ou du PTZ, qui sont destinés aux logements situés dans les grandes villes, et le refuser aux zones rurales en difficulté ? Nous le savons, sans apport touristique, ces dernières verront les services à la population et les commerces disparaître.

Si les propriétaires de gîtes ruraux en zone rurale faisaient fortune grâce à cet abattement, on le saurait déjà ! Tel n'est pas le cas, bien au contraire. Aussi, il importe de préserver les outils permettant aux communes situées en zone rurale d'accueillir des touristes et de maintenir un minimum de services. C'est absolument essentiel !

J'en appelle à la sagesse de notre assemblée, qui est aussi la chambre des territoires, sur cet amendement : nous devons prendre en considération les disparités territoriales, mes chers collègues, et faire en sorte de les corriger. Cette mesure n'est pas une réponse supplémentaire à la situation actuelle : elle prévoit simplement un dispositif légèrement modifié, dans la mesure où les plafonds seront réduits. Il convient de maintenir un taux d'abattement suffisamment incitatif en zone rurale pour y faire croître les capacités d'accueil touristique.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Salmon, pour explication de vote sur l'amendement n° 24 rectifié *quinquies*.

**M. Daniel Salmon.** Permettez-moi de citer un exemple, celui du village de Paimpont, dans la forêt de Brocéliande, au cœur de mon département. Nous sommes là dans le rural profond – ce terme n'est pas péjoratif dans ma bouche –, et pourtant, à cause de l'attrait touristique de la forêt, le maire de ce secteur hyper-rural m'a interpellé sur les problèmes que rencontrent certaines personnes pour se loger de manière permanente dans sa commune.

Cela illustre bien la difficulté de définir des zonages efficaces – certains ont parlé à raison de « dentelle » à ce sujet. Selon moi, et je rejoins en cela le rapporteur pour avis, il est préférable d'abandonner cette solution.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 24 rectifié *quinquies*.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 56.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 77 rectifié *bis*.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 75 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 74 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 89, présenté par Mmes Variillas, Margaté et Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

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

La parole est à Mme Céline Brulin.

**Mme Céline Brulin.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission des finances ?

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 89.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'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, est ainsi libellé :

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 2 000 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*.

La parole est à M. Marc Laménie.

**M. Marc Laménie.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission des finances ?

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 18 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 129 rectifié *bis* n'est pas soutenu.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Je le reprends au nom du Gouvernement, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je suis donc saisie d'un amendement n° 161, présenté par le Gouvernement, et ainsi libellé :

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.

La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Cet amendement a pour objet, d'une part, de reporter l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de l'article 3 au 1<sup>er</sup> janvier 2025, pour permettre aux contribuables concernés d'anticiper leur passage au régime réel d'imposition pour les revenus perçus en 2025, et, d'autre part, pour les revenus perçus en 2024, de rétablir les dispositions de l'article 50-0 du code général des impôts dans leur version antérieure à la loi de finances pour 2024.

Pour le dire autrement, il s'agit de clarifier le régime fiscal applicable aux revenus perçus par les propriétaires en 2024 et d'éviter de changer les règles en cours de route. Si cet amendement n'était pas adopté, nous donnerions un effet

rétroactif aux abattements applicables aux revenus déjà perçus entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et la date de la promulgation du présent texte.

Cet amendement, déposé sur l'initiative des membres du groupe Les Indépendants – République et Territoires, contribue à apporter davantage de clarté à ce dispositif fiscal, tout en engageant un changement pour les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Cela va dans le sens de ce que souhaite la commission.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission des finances ?

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Monsieur le ministre délégué, si j'osais, je dirais que vous tentez de faire le ménage dans le désordre laissé par le Gouvernement lors du dernier projet de loi de finances,...

**M. Max Brisson.** Absolument !

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** ... à un moment où il a manifestement agi dans l'urgence et sous la pression du 49.3.

Il est du reste étonnant que les sénateurs ayant déposé cet amendement ne soient pas présents pour le défendre : cela ne vous met pas vraiment en position de force... Il m'est arrivé par le passé de modifier, en séance publique, la position adoptée par la commission, mais je vous rassure sur ce point, monsieur le ministre délégué, en l'occurrence, je resterai constant et m'en remettrai à la sagesse de la Haute Assemblée sur cet amendement.

À ce propos, si la sagesse pouvait gagner plus souvent les rangs du Gouvernement (*Marques d'approbation sur les traversés du groupe Les Républicains.*), de sorte qu'il nous écoute davantage et travaille de manière plus constructive avec le Sénat, je n'en serais pas fâché. (*Mme Anne Chain-Larché applaudit.*)

Les débats sur ce sujet sont en règle générale assez tendus lors de l'examen du projet de loi de finances, mais ils ne durent qu'une heure. Aujourd'hui, alors que l'objet de la proposition de loi est relativement restreint, nous y avons passé sept heures ! Je sais que l'avenir de la France en dépend (*Sourires.*), mais il conviendrait de ramener les choses à leur juste valeur. Nous sommes là non pas pour créer des difficultés supplémentaires, mais pour tendre vers la plus grande simplicité possible.

Monsieur le ministre délégué, en l'espèce, la fiscalité n'est pas un enjeu majeur et vous seriez bien inspiré de nous proposer un grand texte sur le logement reposant sur des fondations solides et tourné vers l'avenir.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Max Brisson, pour explication de vote.

**M. Max Brisson.** Monsieur le rapporteur pour avis a raison, le sujet est beaucoup plus vaste que le seul volet fiscal. J'ai lu et relu le dispositif de cet amendement : la première partie ne me pose pas vraiment de problème, car, après tout, on peut très bien patienter jusqu'en 2025 pour mettre en œuvre l'excellent travail de Jean-François Husson.

En revanche, la seconde partie est bel et bien une entreprise de nettoyage d'une disposition votée ici et reprise par l'Assemblée nationale dans le cadre du 49.3. Le Sénat n'est pas là pour réparer les erreurs gouvernementales ! Je vous encourage par conséquent, mes chers collègues, à suivre la position de la commission.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Brossat, pour explication de vote.

**M. Ian Brossat.** Que fait cet amendement ? Il balaie l'amendement que le Sénat avait voté et qui tendait à mettre un terme à la niche fiscale Airbnb pour l'année 2024. Tel est en réalité son seul objet.

Par ailleurs, il se trouve que, dans le cadre du 49.3, le Gouvernement avait fini par retenir cette mesure, bien qu'il l'ait prétendument fait par erreur. Par cohérence, il me semble donc important que nous rejetions le présent amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Monsieur le rapporteur pour avis, le projet de loi de finances a effectivement fait l'objet d'une erreur matérielle...

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Et politique !

**Mme Céline Brulin.** C'était une erreur politique !

**M. Max Brisson.** Tout à fait !

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Vous appelez à l'humilité sur le sujet : je reconnais bien volontiers cette erreur, qui entraîne un certain nombre d'interrogations pour l'année 2024. Or – je le reconnais également sans aucun problème – vous aviez alerté sur ce point en manifestant votre volonté d'avancer.

Je le redis, il y a bien eu une erreur matérielle dans le projet de loi de finances, et...

**M. Laurent Somon.** Oui !

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** ... c'est probablement vous qui, par le présent texte, allez réussir à rétablir de la clarté et de la lisibilité en la matière pour les années 2024 et 2025.

Avec cette proposition de loi, nous avons une occasion de traiter ce sujet une bonne fois pour toutes. Les propriétaires qui ont entrepris de louer leur bien depuis le 1<sup>er</sup> janvier dernier ont besoin de visibilité en matière fiscale. Nous devons également préciser le système futur, appelé à s'appliquer à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Vous insistez non sans raison sur l'erreur qui a été commise : le Gouvernement la reconnaît et l'assume. J'y insiste, cette proposition de loi nous permet de travailler collectivement dans le sens de la lisibilité, de la clarté.

Il faut évidemment construire la loi avec les parlementaires. Comme vous le savez, j'ai moi-même été député pendant six ans et demi et je suis attaché à la coconstruction législative. J'espère de tout cœur que les prochains textes dont nous débattons suivront cette méthode, qu'il s'agisse de la proposition de loi dont nous entamerons l'examen dans quelques instants ou du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables. Dans cet esprit, le Gouvernement écoute les propositions et suggestions des parlementaires ; dans l'intérêt général, il encourage, reconnaît et valorise les bonnes idées venues des assemblées.

Permettez-moi de vous remercier de l'avis de sagesse que vous venez d'émettre. À présent, il faut s'efforcer de clarifier la fiscalité des meublés touristiques et des locations traditionnelles pour les années qui viennent.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 161. (*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 3, modifié.  
(*L'article 3 est adopté.*)

### Après l'article 3

**Mme la présidente.** L'amendement n° 113, présenté par M. Brossat, Mmes Margaté et Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

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 1<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

La parole est à Mme Marianne Margaté.

**Mme Marianne Margaté.** Actuellement, les locations de meublés de tourisme sont en concurrence directe avec les activités traditionnelles d'hébergement – hôtels, campings, etc. Il s'agit là d'une concurrence déloyale, car, contrairement aux hôtels, les locations de meublés touristiques ne sont soumises à la TVA qu'à certaines conditions, plus précisément si elles offrent au moins trois prestations dont je vous épargne le détail. En résumé, alors qu'elles proposent un service moindre, elles paient moins de taxes que le secteur hôtelier.

Le Conseil d'État a confirmé que ces critères n'étaient pas conformes au droit communautaire et qu'ils créaient une distorsion de concurrence.

Nous proposons de remédier à cette forme d'évitement fiscal en soumettant les meublés de tourisme à la TVA. Ce faisant, nous poursuivrons la réforme de la fiscalité de ces plateformes, engagée lors de l'examen du dernier projet de loi de finances.

Il s'agit non seulement de réparer une injustice et, ainsi, d'œuvrer en faveur de l'équité, mais surtout de mettre fin à une anomalie.

Nous l'avons suffisamment souligné au cours de ces débats : les zones où le marché immobilier se tend sous l'influence des plateformes sont aussi celles où le besoin de logements est le plus criant, où un effort national de construction de logements adaptés s'impose.

Or, pour l'heure, les plateformes ne contribuent en rien à y remédier, ce qui est impensable, quand on sait qu'à la veille des jeux Olympiques, dont celles-ci profiteront largement,

seuls 18 000 logements sociaux ont été agréés et financés en Île-de-France pour 800 000 familles ayant déposé une demande.

Il est urgent qu'une plateforme comme Airbnb, pour ne pas la nommer, contribue aux recettes de l'État.

Je précise que le seuil de la franchise de TVA serait abaissé à 5 000 euros de chiffre d'affaires annuel : plus de la moitié des propriétaires qui ne font pas de ce type de location une activité professionnelle seraient ainsi exonérés.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission des finances ?

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Ma chère collègue, il me semble que, par cet amendement, vous faites une lecture inexacte ou, à tout le moins, tronquée de l'avis du Conseil d'État.

Ce dernier autorise une dispense de TVA s'il n'y a pas de concurrence ; en conséquence, il recommande une analyse au cas par cas. La logique qu'il retient diffère donc sensiblement de la vôtre.

La commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 113.  
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** L'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, est ainsi libellé :

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 1<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

La parole est à Mme Maryse Carrère.

**Mme Maryse Carrère.** Je devine déjà le succès de cet amendement d'appel, notamment auprès de la commission : il s'agit d'exonérer du paiement de la cotisation foncière des entreprises (CFE) les propriétaires de meublés destinés à la location touristique dont le chiffre d'affaires annuel ne dépasse pas les 30 000 euros, qui acquittent la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) et ne bénéficient

pas d'autres exonérations liées à la nature du ou des biens loués, notamment celles qui sont prévues par le code général des impôts.

À l'heure actuelle, de nombreux propriétaires de meublés de tourisme sont soumis à une double imposition : ils doivent acquitter la THRS alors qu'ils n'utilisent pas leur meublé à des fins personnelles, ainsi que la CFE, puisqu'ils le louent occasionnellement.

Je pense notamment aux communes rurales, où il est rare que de tels logements soient loués plus de vingt ou trente semaines par an : ces territoires n'ont pas grand-chose à voir avec les zones très touristiques.

À l'évidence, nous devons nous pencher sur cette double imposition, qui suscite un certain nombre de questions. C'est pour attirer l'attention sur le sujet que j'ai déposé cet amendement, dont j'admets volontiers la dimension un peu provocatrice. La CFE serait réservée aux professionnels ou assimilés ; la THRS, définie par les communes, se limite-rait quant à elle aux véritables résidences secondaires.

Ce que je demande surtout au Gouvernement, c'est une clarification législative : même certains services des impôts, comme celui du département des Hautes-Pyrénées, semblent peiner à trancher ce point – les dérogations accordées sont parfois un peu énigmatiques.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission des finances ?

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Ma chère collègue, je ne suis pas sûr que de telles dispositions permettent une clarification, d'autant qu'elles posent plusieurs difficultés.

Tout d'abord, elles vont à l'encontre de la proposition de loi elle-même en abaissant la fiscalité pour les loueurs de meublés de tourisme.

Ensuite, le plafond de 30 000 euros semble très élevé : dès lors qu'une location dégage un tel chiffre d'affaires, il me paraît assez logique qu'elle relève de la CFE.

Enfin, vous faites valoir qu'il ne s'agit parfois que de faibles revenus, mais, lorsqu'un chiffre d'affaires lié à l'activité locative est inférieur à 5 000 euros, il n'est pas soumis à la CFE. Jusqu'à ce seuil, votre demande est donc satisfaite : les locations de meublés visant uniquement à couvrir les charges ne sont pas concernées.

Pour l'ensemble de ces raisons, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 80 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 62 rectifié *bis* est présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Méryllou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 107 est présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

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 :

« *Art. 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.

La parole est à M. Rémi Féraud, pour présenter l'amendement n° 62 rectifié *bis*.

**M. Rémi Féraud.** Même avec les dispositions votées par le Sénat, la fiscalité applicable aux meublés touristiques reste avantageuse. Ces biens sont ainsi exemptés de TVA, contrairement à l'activité hôtelière qui, elle, crée des emplois...

Avec cet amendement, nous abordons à présent la question de la taxe de séjour. Depuis quelques années – il a fallu se battre pour cela –, les plateformes acquittent certes cette taxe. Mais les communes rentrent-elles pour autant dans leurs frais, quand on sait combien le surtourisme peut leur coûter cher ? Pas toujours.

Le renchérissement du prix de l'immobilier impose des préemptions pour créer de nouveaux logements sociaux. En parallèle, le surtourisme pose un certain nombre de problèmes de gestion. Dès lors, pour une ville, l'activité touristique n'est plus un simple facteur d'attractivité.

Voilà pourquoi nous voulons permettre aux communes qui le souhaitent de porter jusqu'à 8 % le taux de la taxe de séjour.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 107.

**Mme Marianne Margaté.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission des finances ?

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Mes chers collègues, prenons garde à ne pas rançonner les touristes !

Ces amendements visent à permettre une augmentation très sensible de la taxe de séjour pour les hébergements non classés – la cible est clairement définie.

Au titre du projet de loi de finances pour 2024, nous avons déjà voté certaines dispositions en ce sens, notamment une surtaxe pour la région d'Île-de-France. Si l'on y ajoutait une telle mesure, la taxe de séjour pourrait atteindre 24 % du prix de la nuit pour ce type d'hébergement dans une commune francilienne, soit presque deux fois et demie le taux de la TVA pour les activités hôtelières.

Prenons le cas d'une famille qui viendrait passer une semaine à Paris et paierait 200 euros la nuit : pour un total de 1 400 euros – ce n'est déjà pas rien ! –, cette famille devrait acquitter 350 euros de taxe de séjour. Un tel montant est très élevé ; j'espère que vous le reconnaîtrez vous-mêmes.

Je demande donc le retrait de ces deux amendements identiques.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Même avis que la commission.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Rémi Féraud, pour explication de vote.

**M. Rémi Féraud.** Monsieur le rapporteur pour avis, vous l'avez rappelé vous-même : quand il s'est agi de sauver le financement des transports publics d'Île-de-France, nous avons voté l'augmentation de la taxe de séjour sur laquelle s'étaient accordés Clément Beaune, alors ministre délégué chargé des transports, et Valérie Pécresse, présidente de la région. Or les communes méritent aussi notre attention : c'est à ces collectivités que la surfréquentation touristique inflige le plus de frais.

L'avis négatif de la commission ne me surprend pas. Néanmoins – j'y insiste –, ce sujet devra être pris en compte à l'avenir.

Je maintiens mon amendement, madame la présidente, même s'il s'agit d'un amendement d'appel.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 62 rectifié *bis* et 107.

*(Les amendements ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** L'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, est ainsi libellé :

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.

La parole est à M. Michel Canévet.

**M. Michel Canévet.** Défendu !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission des finances ?

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Monsieur le ministre délégué, vous le savez, le Sénat n'aime guère les demandes de rapport. Toutefois, je vous prie d'entendre notre collègue Michel Canévet : nous devrions d'ores et déjà avoir les éléments qu'il souhaite obtenir dans six mois !

Sur ce sujet, un rapport a été demandé par le Gouvernement lui-même pour éclairer l'examen de cette proposition de loi. Mon petit doigt me dit que ce rapport existe, que ses conclusions ont été rendues, mais que l'on retarde leur publication.

J'ai demandé tout à l'heure au Gouvernement de nous donner des preuves de son attachement à la coconstruction législative : quand les parlementaires disposent en amont des informations dont ils ont besoin, leur travail est beaucoup plus simple. À défaut, nous en sommes parfois réduits à ergoter sur les chiffres.

La communication de ces éléments contribuerait à la clarté de nos débats et, pour tout dire, à l'efficacité du travail législatif.

Cela étant, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Les auteurs de cet amendement demandent un rapport relatif aux meublés de tourisme classés situés en zone rurale, analysant la pertinence des critères de classement de ces meublés, les difficultés réglementaires et fiscales auxquelles ils font face et leur rôle économique pour l'attractivité des territoires ruraux.

Monsieur le rapporteur pour avis, monsieur Canévet, vous le soulignez avec raison : sur ce sujet, nous avons besoin de plus amples éléments statistiques, car on manque de données. C'est un travail que le ministère du logement doit, à l'instar de Bercy, mener avec l'administration – comme vous le savez, le tourisme relève actuellement de la compétence de Bercy, où ma collègue Olivia Grégoire est chargée de ce dossier.

Je vais en discuter avec Mme Grégoire, afin de vous apporter des éléments sur le sujet. Je ne suis pas certain que l'on aille plus vite en inscrivant une telle demande de rapport dans la loi, mais je prends acte de votre requête. Nous allons travailler pour vous fournir rapidement ces données.

**M. Michel Canévet.** Je retire mon amendement, madame la présidente !

**Mme la présidente.** L'amendement n° 25 rectifié *quinquies* est retiré.

#### **Article 4 (Supprimé)**

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 36 est présenté par Mmes Espagnac et Artigal, MM. Kanner, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Féraud, Jeansannetas, Lurel, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros, Uzenat et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 88 est présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

L'amendement n° 152 est 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.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

La parole est à Mme Frédérique Espagnac, pour présenter l'amendement n° 36.

**Mme Frédérique Espagnac.** Cet amendement vise à rétablir l'article 4 dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale.

Cet article supprime la double déduction des amortissements applicable dans le cadre du régime réel, laquelle est décorrélée de toute réalité économique des biens : il s'agit là

d'un avantage fiscal disproportionné en faveur de la location de meublés touristiques et, donc, au détriment de la location à l'année.

Aussi, l'article 4 a toute sa place dans le présent texte. Je rappelle d'ailleurs qu'il a fait l'objet d'un accord transpartisan à l'Assemblée nationale.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Fabien Gay, pour présenter l'amendement n° 88.

**M. Fabien Gay.** Nous proposons nous aussi de rétablir l'article 4, adopté par l'Assemblée nationale, puis supprimé par notre commission des finances.

Cet article apporte des améliorations significatives pour la taxation des plus-values réalisées lors des ventes de meublés touristiques. En effet, ces logements bénéficient d'amortissements élevés, qui ne sont actuellement pas suffisamment pris en compte lors du calcul de la plus-value de cession.

Ces dispositions mettent fin à une distorsion fiscale favorisant injustement les propriétaires de tels biens par rapport à ceux qui optent pour la location de longue durée. On constate d'ailleurs de nouvelles formes de vente à la découpe, de la part d'investisseurs qui tirent profit de l'achat en bloc de biens, suivi de leur conversion en meublés de tourisme. Ces pratiques ne doivent en aucun cas être soutenues par le biais de notre fiscalité.

En outre, l'ajustement que nous proposons permettrait de mieux refléter la réalité économique des transactions ; on s'assurerait que les gains obtenus sont imposés de manière juste et proportionnée.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Salmon, pour présenter l'amendement n° 152.

**M. Daniel Salmon.** Cet amendement vise lui aussi à rétablir l'article 4, qui, en supprimant la double déduction des amortissements pour les logements en location meublée non professionnelle dans le cadre du régime réel, va dans le sens de la justice fiscale.

Actuellement, ces biens bénéficient de deux types de déduction : la première pendant la détention, la seconde lors de leur vente – ces logements sont en effet exonérés d'impôt sur les plus-values. Il s'agit là d'une véritable incongruité, à laquelle il faut remédier.

Nous ne disposons certes d'aucune étude d'impact sur ce sujet. Toutefois, nous sommes persuadés qu'une telle niche est injustifiable.

Initialement, ce dispositif visait à encourager la construction de meublés pour les jeunes travailleurs et les étudiants : on en est très loin, et pour cause, il a été détourné au profit du tourisme.

Nous sommes face à une réelle inégalité entre locations meublées et non meublées. Il faut absolument supprimer cette double déduction.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission des finances ?

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Il est difficile de voter une réforme dont on ne peut pas mesurer les conséquences...

Lors de nos auditions, la haute administration a été dans l'incapacité totale de nous fournir ne serait-ce qu'un début de commencement de réponse. On nous a promis des éléments : on est toujours à zéro...

À ce titre, monsieur le ministre délégué, l'administration mérite un zéro pointé. Ce n'est évidemment pas une bonne note et, le politique commandant l'administration, la note n'est pas meilleure pour le Gouvernement.

Nous sommes face à un vrai sujet, qui devra être traité lors de l'examen du prochain projet de loi de finances. Après tant d'heures de travail, les parlementaires ne disposent pas des éléments leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur ce dispositif ; il s'agit pourtant d'une mesure ciblée. Cette situation n'en est que plus regrettable.

La commission est défavorable à ces trois amendements identiques.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Monsieur le rapporteur pour avis, je fais mienne votre prudence : ce point doit probablement être traité de manière plus large, dans le cadre du projet de loi de finances. En effet, il faut examiner la fiscalité locative dans sa globalité. C'est le sens des travaux préparatoires menés par Annaïg Le Meur ; les ministères et les administrations compétents se penchent eux aussi sur la question en vue de l'automne prochain.

Je le répète, on ne saurait voir un tel sujet par le petit bout de la lorgnette. Nous devons disposer de véritables études d'impact, fondées sur des chiffres solides. Les parlementaires pourront ainsi voter en parfaite connaissance de cause.

Je comprends pourquoi la commission a supprimé l'article 4 et je suis donc défavorable à ces amendements de rétablissement.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Frédérique Espagnac, pour explication de vote.

**Mme Frédérique Espagnac.** À plusieurs reprises, dans cet hémicycle, on nous a dit d'attendre la conclusion de divers travaux en cours, notamment le rapport de Mme Le Meur. Je m'interroge : quand disposerons-nous de ces éléments ? Normalement, le rapport que je viens de citer devrait nous donner les réponses que, sur bon nombre de travées, nous attendons en prévision du projet de loi de finances.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Brossat, pour explication de vote.

**M. Ian Brossat.** À mon tour, je m'interroge sur le rapport d'Annaïg Le Meur, annoncé à maintes reprises, dont on nous a dit qu'il fallait beaucoup attendre. On nous assure qu'il est terminé, mais pour l'heure nous ne l'avons pas ; la fiscalité de l'immobilier est pourtant un sujet du plus grand intérêt. Depuis maintenant plusieurs mois, on nous renvoie à la remise de ce rapport chaque fois que nous voulons travailler ce dossier. Ma question est simple : où est-il ?

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Mesdames, messieurs les sénateurs, pendant les six mois qu'a duré sa mission, Annaïg Le Meur a réalisé un très gros travail...

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis.** Certainement !

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Son rapport, qui a vocation à préparer le prochain projet de loi de finances en matière de fiscalité immobilière, dépasse les seuls enjeux touristiques.

Mme Le Meur a mené un très grand nombre d'auditions. Elle a conduit un travail statistique en lien avec l'administration,...

**M. Daniel Salmon.** Et alors ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** ... avec l'appui de plusieurs fonctionnaires.

Ce travail préparatoire touche à sa fin. Le rapport rédigé, dont les conclusions seront probablement publiées dans les semaines qui viennent, détaille plusieurs scénarios, et pour cause : le sujet n'est pas simple. C'est un véritable Rubik's cube : la modification de telle ou telle disposition peut avoir des conséquences en cascade, qu'il s'agisse du régime micro-foncier, du régime réel, des investisseurs institutionnels, des abattements ou des seuils applicables.

Nous devons également examiner le rapprochement des différents régimes et évaluer le coût éventuel des mesures proposées pour les finances publiques. À cet égard, les divers scénarios n'ont pas le même impact.

Ces enjeux font actuellement l'objet de travaux. Il faut prendre les mesures les plus justes et les plus fines possible. Le Gouvernement s'efforce de retenir le meilleur scénario, qu'il souhaite soumettre au Parlement dès la présentation du projet de loi de finances – les assemblées pourront ainsi travailler dès le début de la discussion.

Ce dossier n'est pas simple – j'en conviens tout à fait –, mais Annaïg Le Meur a mené un travail exemplaire, qui sera très utile aux discussions préparatoires du prochain débat budgétaire.

Voilà ce que je puis vous dire à ce stade, en toute transparence. Dès que les différents scénarios seront clairement établis, qu'il s'agisse de leur coût, de leurs effets de bord ou de leurs différentes incidences, nous vous les présenterons évidemment avec grand plaisir.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 36, 88 et 152.

*(Les amendements ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, l'article 4 demeure supprimé.

### Article 5 (Non modifié)

① Après l'article 9-1 de la loi n<sup>o</sup> 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. »

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 106, présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

Au début, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le premier alinéa du I de l'article 9 de la loi n<sup>o</sup> 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. »

La parole est à Mme Marianne Margaté.

**Mme Marianne Margaté.** Le nombre de meublés de tourisme a explosé au cours des dernières années, et le phénomène atteint désormais une ampleur difficilement soutenable pour les habitants des villes les plus exposées.

Ces meublés sont source de graves nuisances pour leur voisinage : allées et venues incessantes, tapage nocturne, dégradation des parties communes, insécurité due à la diffusion des codes d'entrée, etc.

Ces nuisances sont particulièrement fortes dans les immeubles en copropriété. Or la plupart des règlements de copropriété, établis avant l'apparition de ce phénomène, ne traitent pas de la présence de meublés de tourisme, et il est pratiquement impossible de modifier lesdits documents pour encadrer ces locations : comment obtenir l'unanimité des copropriétaires dès lors que l'un d'entre eux exerce déjà une telle activité ?

Aussi, nous proposons de traiter cette question directement dans la loi en précisant que l'usage d'habitation d'un local, au sens du droit de la copropriété, est incompatible avec l'exercice d'une activité de location en meublé de tourisme, qui est une activité commerciale.

Une exception est prévue lorsque l'activité s'exerce dans la résidence principale du loueur, dans la limite de cent vingt jours par an.

Mes chers collègues, je vous invite à voter cet amendement pour préserver la tranquillité et la sécurité des résidents, en garantissant un usage cohérent des logements en copropriété.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Cet amendement vise à interdire la location de meublés de tourisme dans les copropriétés, sauf lorsqu'il s'agit d'une résidence principale, au motif que ce serait une activité commerciale incompatible avec l'usage d'habitation. Or – j'ai déjà eu l'occasion de le rappeler – tel n'est pas l'état du droit, fixé par de nombreux arrêts de la Cour de cassation.

La location de meublés de tourisme est une activité civile, sauf lorsqu'elle s'accompagne de prestations hôtelières : dans ce cas, et dans ce cas seulement, elle devient une activité commerciale, effectivement proscrite par nombre de règlements de copropriété.

En outre, je m'interroge sur la constitutionnalité d'une disposition si générale, qui vient restreindre le droit de propriété sans s'appuyer sur un autre motif de nature constitutionnelle.

La commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Même avis défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 106.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'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, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le syndic affiche cette information dans les parties communes de l'immeuble.

La parole est à Mme Antoinette Guhl.

**Mme Antoinette Guhl.** Lorsqu'un lot de la copropriété est déclaré en location touristique, le syndic doit afficher cette information dans les parties communes de l'immeuble.

En vertu de l'article 5, cette information est déjà adressée au syndic, puis transmise aux copropriétaires lors de l'assemblée générale. La mesure que nous proposons de rétablir permettrait de renforcer ce dispositif.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Cet amendement, analogue à un amendement déjà rejeté lors de l'examen en commission, vise à rétablir une obligation d'affichage dans les parties communes par le syndic, afin de faire savoir qu'un logement de la copropriété est enregistré comme meublé de tourisme.

Jugée trop intrusive, cette disposition a été supprimée en séance publique à l'Assemblée nationale : couvrant la location en meublé des résidences principales, cet affichage porterait atteinte à la vie privée des copropriétaires.

Non seulement je ne suis pas persuadée de l'efficacité d'une telle mesure, pour des raisons de sécurité juridique, mais il convient à mon sens de préserver l'équilibre trouvé à l'Assemblée nationale : l'information des copropriétaires *via* le syndic et l'assemblée générale paraît suffisante. Il ne semble pas nécessaire d'aller au-delà.

En conséquence, la commission émet un avis défavorable sur l'amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Exactement le même avis.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 153.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 105, présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo, M. Gay et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

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 ».

La parole est à Mme Marianne Margaté.

**Mme Marianne Margaté.** Actuellement, pour fixer la destination de l'immeuble et, donc, y encadrer la location meublée de tourisme, l'assemblée générale des copropriétaires ne peut modifier le règlement de copropriété qu'à l'unanimité. Or cette exigence crée une situation de blocage. En effet, un copropriétaire se livrant à l'activité de location s'opposera nécessairement à la modification du règlement, à l'encontre de tous les autres copropriétaires.

Afin de remédier à cette situation, nous proposons de soumettre les modifications du règlement de copropriété, lorsqu'elles portent sur la réglementation des meublés de tourisme, à la règle de la majorité dite de l'article 26, soit à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Ce faisant, l'on encadrerait plus efficacement la location meublée de tourisme tout en respectant les droits et les besoins des copropriétaires majoritaires.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Cet amendement vise à faciliter la modification des règlements de copropriété pour interdire les locations de meublés de tourisme. Exception faite de la résidence principale, la décision ne serait plus prise à l'unanimité, mais à la majorité des deux tiers.

Ma chère collègue, si ces décisions requièrent aujourd'hui l'unanimité, c'est parce qu'elles touchent au droit constitutionnel de propriété. Il y va de la liberté d'utiliser les parties privatives du bien considéré, notamment de louer le logement dont on est propriétaire.

Dès lors, je crains que votre amendement ne soit inconstitutionnel, d'autant que vous n'opposez pas au droit de propriété un principe de même valeur juridique, et que les copropriétaires ont d'autres moyens de s'opposer à la location d'un bien, notamment si cette dernière inflige au voisinage des nuisances exagérées.

La commission émet donc un avis défavorable sur l'amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 105.  
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 5.  
(*L'article 5 est adopté.*)

### Après l'article 5

**Mme la présidente.** L'amendement n° 52 rectifié, présenté par M. Féraud, Mmes Artigalas et Espagnac, MM. Kanner, Montaugé, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Pla, Redon-Sarrazay, Stanzione, Tissot, Cozic et Raynal, Mmes Blatrix Contat et Briquet, MM. Éblé, Jeansannetas, Lurel et Fagnen, Mmes Linkenheld, Lubin et Monier, MM. Roiron, Ros et Uzenat, Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

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. »

La parole est à M. Rémi Féraud.

**M. Rémi Féraud.** Mes chers collègues, cet amendement, le dernier de notre discussion, vise à prévenir les congés abusifs.

Dans certains cas, le propriétaire donne congé à son locataire pour reprise, alors qu'en réalité il entend transformer son logement en meublé touristique. Un tel détournement est certes illégal, mais difficile à contrôler. Voilà pourquoi nous proposons d'imposer un délai minimum de dix-huit mois entre la reprise d'une location et la création d'un meublé touristique.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** Cet amendement vise à imposer un délai de viduité de dix-huit mois, au cours duquel un propriétaire ayant donné congé à son locataire pour reprendre le logement à son profit ne pourrait louer son bien en meublé de tourisme.

Tout d'abord, cette mesure vient trop tard : elle a pour but de lutter contre un phénomène qui s'est, semble-t-il, développé à Paris à l'approche des jeux Olympiques.

Ensuite, elle me semble inutile, puisque le congé suivi d'une relocation est d'ores et déjà interdit par la loi.

Enfin, elle me paraît inadaptée : lorsque, dans la commune considérée, des tensions s'exercent en matière de logement, le propriétaire sera obligé de solliciter le changement d'usage du logement sous réserve, éventuellement, de compensations ou de quotas. Très vraisemblablement, sa demande sera rejetée au motif que le congé est frauduleux.

Pour l'ensemble de ces raisons, la commission émet un avis défavorable sur l'amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Je partage la position de la commission.

Avec l'examen de cet amendement, l'occasion m'est donnée de redire que les conditions du congé sont déjà clairement limitées par l'article 15 de la loi de 1989 : les cas les plus fréquents sont le congé pour vente et le congé pour reprise.

Permettez-moi d'adresser une nouvelle fois un message extrêmement clair, que je vous encourage d'ailleurs, mesdames, messieurs les sénateurs, à faire passer à des locataires qui vous solliciteraient parce que leur bail aurait été rompu de façon abusive : ce n'est pas normal ! Le propriétaire s'expose ainsi au non-respect des conditions du congé. J'invite donc les locataires victimes de tels abus à faire valoir leurs droits en justice : lorsque les conditions ne sont pas respectées, il s'agit bien d'une rupture abusive du bail.

Je ne suis pas sûr que l'adoption de cet amendement apporte des clarifications, d'autant plus que son objet est satisfait. Aujourd'hui, je le répète, les conditions de résiliation d'un bail sont restrictives. La loi sanctionne de façon sévère

les propriétaires qui agissent abusivement ; les juges traitent ce type de contentieux et font valoir les droits des locataires qui engagent une procédure.

Le Gouvernement demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 52 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

### Vote sur l'ensemble

**Mme la présidente.** Avant de mettre aux voix l'ensemble de la proposition de loi, je donne la parole à Mme Viviane Artigalas, pour explication de vote.

**Mme Viviane Artigalas.** Madame la présidente, monsieur le ministre délégué, mes chers collègues, comme je l'ai indiqué lors de la discussion générale, le groupe socialiste votera cette proposition de loi, et ce pour plusieurs raisons.

D'abord, ce texte est très attendu dans certains territoires. La loi doit entrer en vigueur rapidement, car le flux de meublés de tourisme reste continu dans les zones tendues. Il nous faut donc absolument trouver des moyens de l'arrêter.

Ensuite, ce texte donne aux maires des outils dont ils peuvent s'emparer en fonction des spécificités de leur territoire. La volonté des auteurs de cette proposition de loi est bien de leur donner plus de pouvoir pour lutter contre le phénomène de surtourisme ou l'augmentation exponentielle des meublés de tourisme.

En revanche, je regrette que l'on ait maintenu le nombre de cent vingt jours par an pour la location de la résidence principale. Dans le rapport d'information sur l'hébergement touristique et le numérique que j'ai cosigné en 2018, je n'avais pas proposé d'abaisser ce plafond, parce qu'à l'époque j'estimais que ce n'était pas le moment. Depuis lors, dans de nombreux territoires, le phénomène du surtourisme est aussi amplifié par les résidences principales.

Par conséquent, sur cette problématique, ma position a changé et j'aurais préféré que l'on retienne la solution de l'Assemblée nationale, qui me paraissait équilibrée, à savoir abaisser à quatre-vingt-dix jours par an le plafond du nombre de jours de location d'une résidence principale, d'autant qu'il s'agit, je le rappelle, d'une possibilité accordée aux maires et non pas d'une obligation.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Annick Billon, pour explication de vote.

**Mme Annick Billon.** Madame la présidente, monsieur le ministre délégué, mes chers collègues, je tiens à saluer cette initiative parlementaire bienvenue. Il y a urgence, que ce soit dans les zones touristiques ou dans les territoires ruraux. Je pense forcément au littoral vendéen, à l'île d'Yeu, mais aussi à notre bocage où nombre d'entreprises de taille intermédiaire prospèrent et recrutent de fait énormément, mais ont beaucoup de mal à loger leur personnel.

Je remercie les rapporteurs et salue la qualité des travaux des deux commissions chargées de l'examen de ce texte. Le marché locatif s'est considérablement développé, notamment avec les plateformes. Il était urgent de proposer un cadre pour tenter de réglementer un secteur en pleine expansion.

Les travaux du Sénat ont permis de débusquer certaines fausses bonnes idées, comme le durcissement des normes quand ce n'était pas nécessaire et que cela n'avait aucune incidence sur le marché locatif à l'année.

Je me réjouis de l'adoption en commission de l'amendement que Françoise Gatel et moi-même avons déposé, qui vise à donner aux communes insulaires métropolitaines la possibilité de fixer des quotas d'autorisation temporaire de changement d'usage dans l'ensemble de leur territoire. L'insularité doit faire l'objet d'un traitement différencié ; c'est ce qui est ressorti de nos échanges avec les élus des îles du Ponant.

Pour conclure, ce texte est une avancée qui en appelle beaucoup d'autres. Les défis en termes de logement sont nombreux. Il y a urgence.

Le groupe Union Centriste votera cette proposition de loi.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Maryse Carrère, pour explication de vote.

**Mme Maryse Carrère.** Madame la présidente, monsieur le ministre délégué, mes chers collègues, même s'il permet la création d'outils bienvenus à disposition des exécutifs locaux, ce texte ne remédiera pas aux déséquilibres du marché locatif, dont les origines sont multifactorielles. Je l'ai rappelé au cours de la discussion générale, et ce n'est pas mon collègue de la Seine-Saint-Denis qui me contredira.

À notre avis, cette proposition de loi ne permet pas de prendre suffisamment en considération la réalité des territoires et leurs besoins différents. S'il est une source de difficultés dans certaines zones, le marché de location saisonnière est aussi un levier indispensable au dynamisme économique d'autres territoires.

Les articles 1<sup>er</sup> et 2 sont bienvenus, parce qu'ils redonnent aux maires des outils pour atténuer la course à l'échalote de la location saisonnière ; le groupe du RDSE y est donc favorable.

En revanche, nous regrettons que nos amendements, qui visaient à prendre en compte les particularismes économiques locaux et à concilier les préoccupations divergentes des territoires en fonction de dynamiques économiques et locatives différentes, n'aient pas été adoptés, car, non, on ne peut pas comparer Paris, Bordeaux, Biarritz, Argelès-Gazost, Lourdes ou Tarbes.

C'est la raison pour laquelle la version retenue par la commission ne nous satisfait pas pleinement, même si elle a sûrement le mérite d'être moins pénalisante pour les territoires ruraux et sûrement un peu plus équitable que la version initiale.

Toujours est-il que cela ne suffira pas à emporter un vote positif majoritaire du groupe du RDSE, lequel s'abstiendra.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Max Brisson, pour explication de vote.

**M. Max Brisson.** Madame la présidente, monsieur le ministre délégué, mes chers collègues, j'exprimerai d'abord des regrets, puis quelques motifs de satisfaction.

Je regrette notamment que la régulation ait été moins poussée que je ne l'aurais voulu. Ainsi, la notion de certificat de décence a disparu entre le texte établi par la commission et celui qui sera voté ce soir, même si ce dernier continue de prévoir la remise de justificatifs attestant le respect des règles d'hygiène et de sécurité.

J'aurais également voulu donner plus de pouvoir aux maires, en particulier pour fixer le nombre de jours de location d'une résidence principale. Comme cela a été souligné, il y va de la lutte contre le surtourisme ; il y va aussi de l'acceptabilité du tourisme par les populations locales – et c'est le président de l'agence départementale du

tourisme 64 Béarn-Pays basque qui vous le dit. À force de ne pas réguler, on s'expose à de véritables phénomènes de rejet et à la non-acceptabilité de l'activité du tourisme.

Ce texte comporte aussi des avancées réelles. Je pense à la fourniture de la preuve de la résidence principale, qui était attendue – la pièce justificative la plus simple étant la feuille d'impôt –, à la déclaration effectuée par le loueur, à la déclaration limitée dans le temps, à l'information accrue des maires, autant de dispositions permettant de mieux réguler et réglementer.

Je pense surtout à la fin de la niche fiscale. À ce propos, je tiens à remercier Jean-François Husson du travail qu'il a accompli, car il a permis de parvenir à un dispositif équilibré de différenciation entre les meublés classés et les meublés non classés.

Je crois que le texte auquel nous sommes parvenus ce soir n'est pas éloigné dans l'esprit de celui qui a été préparé par nos collègues députés Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz. Comme je l'ai indiqué lors de la discussion générale, ces trois ans de combat ont été utiles. D'autres outils seront nécessaires. L'examen de ce texte a permis des progrès réels.

Vous l'avez compris, je ne parle pas au nom du groupe Les Républicains. Pour ma part, je voterai ce texte.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Françoise Gatel, pour explication de vote.

**Mme Françoise Gatel.** Madame la présidente, monsieur le ministre délégué, mes chers collègues, à mon tour, je salue cette initiative législative sur un sujet qui devient difficile dans certains territoires, car, chacun le sait, il suscite de l'irritation et pose des problèmes d'acceptabilité. Je salue également le travail des deux commissions et des rapporteurs. Leur tâche n'était pas facile, mais l'on a beaucoup progressé.

En tant que présidente de la délégation sénatoriale aux collectivités territoriales et à la décentralisation, monsieur le ministre délégué, je vous encourage à répéter plusieurs fois le mot « différenciation » et à continuer de le mettre en pratique. (*Sourires. – M. le ministre délégué rit.*) En effet, on voit bien que les sujets sont divers et variés, même si la question et les réponses sont les mêmes.

Ce soir, nous avons tous progressé en géographie. (*Nouveaux sourires.*) Désormais, personne n'ignore ce que sont les îles métropolitaines et les îles du Ponant – et elles le valent bien !

Monsieur le ministre délégué, monsieur le rapporteur pour avis, le zonage est sans doute ce qu'il y a de plus difficile à définir et à faire vivre. Il est sans doute aussi ce qu'il y a de plus impertinent dans la mesure où l'on passe toujours à côté de certaines choses. Il faudra donc y revenir.

Par ailleurs, j'ai apprécié la clarté des propos du rapporteur pour avis sur ce que l'on appelle les niches fiscales et leur nécessaire simplification, même si les meublés destinés à la location saisonnière sont parfois un levier de développement pour certains territoires ruraux – mes collègues ont eu raison de le souligner.

Monsieur le ministre délégué, je n'ai pas l'intention de vous faire des compliments. (*M. le ministre délégué rit.*) En revanche, je vous salue de votre parole franche sur l'erreur qu'a commise le Gouvernement lorsqu'il a recouru au 49.3 pour l'adoption du projet de loi de finances pour 2024 et sur votre volonté de la corriger.

Partant du principe que faute avouée est à moitié pardonnée, je salue votre sincérité au nom de l'intérêt général et pour la clarté des contribuables.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Antoinette Guhl, pour explication de vote.

**Mme Antoinette Guhl.** Madame la présidente, monsieur le ministre délégué, mes chers collègues, le groupe Écologiste – Solidarité et Territoires votera cette proposition de loi, et ce pour plusieurs raisons.

Premièrement, la crise du logement nous oblige. Dans ce contexte, le marché des meublés touristiques devait être régulé. Il l'est en partie – en partie seulement –, car nous avons trouvé des solutions.

Deuxièmement, la priorité doit aller aux résidents permanents, qui subissent la concurrence déloyale des propriétaires de meublés mis en location. Nous avons sans doute réussi à réguler quelque peu le marché.

Troisièmement, nous nous sommes tournés en priorité vers les élus locaux et leur avons donné la possibilité d'agir.

Toutefois, et vous vous en doutez, mes chers collègues, nous nourrissons quelques regrets.

Le premier concerne bien sûr le plafond annuel de cent vingt jours de location d'une résidence principale. Le deuxième porte sur la fiscalité, qui est encore trop incitative. Le troisième a trait à la faible ambition en matière de rénovation thermique.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté, pour explication de vote.

**Mme Marianne Margaté.** Madame la présidente, monsieur le ministre délégué, mes chers collègues, le groupe CRCE-K a déposé plusieurs amendements dans le but d'améliorer un texte, qui, malheureusement, acte quelques reculs par rapport aux ambitions initialement fixées en commission.

En quelques amendements, la majorité sénatoriale et le Gouvernement ont limité la portée de ce texte.

Je pense à la suppression du pouvoir donné aux collectivités et aux communes d'abaisser le nombre maximal de jours de mise en location d'une résidence principale. C'est un regret important. De la part de la chambre élue par les élus locaux, c'est surprenant, alors que l'on entend souvent s'exprimer la volonté de renforcer le pouvoir des maires. Apparemment, il n'en est plus question quand il s'agit d'encadrer les profits et de limiter les atteintes au droit au logement.

Il a aussi été décidé de décaler l'entrée en vigueur de ce texte, alors qu'il fait déjà silence sur la période des jeux Olympiques, qui s'annonce pourtant critique, et alors même que des mesures similaires ont été adoptées dans le cadre du projet de loi de finances pour 2024.

Malgré tout, nous notons des progrès, notamment en matière fiscale, avec un abaissement des plafonds et des abattements qui contribuera à limiter les dégâts.

Les avancées enregistrées en matière de déclaration et d'enregistrement des meublés de tourisme, l'extension du recours à l'autorisation de changement d'usage et un meilleur respect des règlements de copropriété et des normes de sécurité aboutiront à une meilleure cohérence.

Pour ces différentes raisons et parce qu'il est nécessaire d'agir, même s'il aurait souhaité aller plus loin, le groupe CRCE-K votera cette proposition de loi.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Bernard Buis, pour explication de vote.

**M. Bernard Buis.** Madame la présidente, monsieur le ministre délégué, mes chers collègues, je tiens à saluer cette très belle initiative parlementaire. Je remercie les rapporteurs et le ministre d'avoir fait preuve de pédagogie et d'avoir pris le temps nécessaire pour expliquer les choses.

Cette proposition de loi permet des avancées. Nous souhaitons que soit trouvé sous peu le chemin vers une commission mixte paritaire conclusive pour une promulgation rapide de ce texte.

Bien évidemment, le groupe RDPI votera cette proposition de loi.

Place maintenant au second texte à l'ordre du jour de ce soir pour continuer à travailler sur la problématique du logement, en attendant le grand projet de loi Logement du mois de juin prochain ! (*Sourires.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la présidente de la commission.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques.** Madame la présidente, monsieur le ministre délégué, mes chers collègues, à mon tour de me féliciter que nous ayons pu trouver un équilibre entre, d'une part, les attentes des élus des communes touristiques, des grandes villes et des zones tendues, démunis face à l'augmentation exponentielle des locations touristiques et des locations saisonnières, cette activité qui, parce que, jusqu'à il y a peu, elle n'était pas régulée – c'est le moins que l'on puisse dire ! –, a pu produire des effets d'aubaine pour des investisseurs qui voient dans les meublés de tourisme des placements financiers, et, d'autre part, les attentes des élus de communes situées dans des zones dites détendues ou plus rurales, pour qui il est important de préserver un modèle économique et touristique.

À mon tour aussi de féliciter très sincèrement les deux rapporteurs.

En premier lieu, je remercie la rapporteure de la commission des affaires économiques saisie au fond. Par un travail de qualité et à la suite de nombreuses auditions, Sylviane Noël a cherché à donner plus d'outils aux maires, afin que ceux-ci puissent mieux réguler l'activité de location touristique et saisonnière.

En second lieu, je remercie le rapporteur pour avis, qui a accompli un travail de qualité, complémentaire de celui de la rapporteure, en cherchant à mettre en place une fiscalité plus juste, plus équilibrée et plus lisible.

Enfin, vous le savez bien, monsieur le ministre délégué, certains d'entre nous l'ont répété lors de la discussion générale, cette proposition de loi n'apporte qu'une réponse partielle à l'attrition du marché locatif. Pour pouvoir lutter ensemble contre ce phénomène, nous vous appelons de nouveau à reconnaître la contribution économique et sociale du bailleur privé et à lui donner des garanties, afin de renforcer l'attractivité de la location de longue durée. (*Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains, UC et INDEP, ainsi qu'au banc des commissions.*)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus la parole ? ...

Je mets aux voix, dans le texte de la commission, modifié, l'ensemble de la proposition de loi dont la commission a ainsi rédigé l'intitulé : proposition de loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.

(*La proposition de loi est adoptée.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Madame la présidente, mesdames, messieurs les sénateurs, je tiens à vous remercier de votre présence ce soir pour débattre de cette initiative parlementaire transpartisane dont sont à l'origine les députés Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz. Vous avez fait prospérer ce texte d'abord en commission et, aujourd'hui, en séance publique.

Je salue le travail accompli par la commission des affaires économiques et la commission des finances, ainsi que leurs rapporteurs respectifs. Je remercie tous les sénateurs de leurs propositions et de ce vote très large, pour ne pas dire unanime.

Cette proposition de loi nous permettra de donner aux élus locaux les outils qu'ils attendent – parfois depuis des années – pour mieux réguler le marché et lutter contre son attrition. J'espère que la commission mixte paritaire se réunira dans les toutes prochaines semaines à cette fin. Je continuerai le travail en ce sens.

Madame la présidente de la commission des affaires économiques, nous poursuivrons le « puzzle », d'abord avec l'examen de la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements, ensuite avec d'autres textes prochainement en discussion. Je serai très heureux d'avancer sur ces questions dans un travail de coconstruction avec le Parlement que j'appelle de tout cœur de mes vœux. (*Applaudissements sur les travées du groupe RDPI.*)

5

## TRANSFORMATION DES BUREAUX EN LOGEMENTS

DISCUSSION EN PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE  
D'UNE PROPOSITION DE LOI  
DANS LE TEXTE DE LA COMMISSION

**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 (proposition n° 406, texte de la commission n° 598, rapport n° 597, avis n° 594).

### Discussion générale

Dans la discussion générale, la parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement.** Madame la présidente, madame la présidente de la commission des affaires économiques, madame la rapporteure, monsieur le rapporteur pour avis, mesdames, messieurs les sénateurs, on ne se quitte plus ! (*Sourires.*)

Nous venons de renforcer la régulation des meublés de tourisme et de faciliter l'accès de nos concitoyens à une offre de logements pérenne et abordable. La proposition de loi qui vient d'être adoptée a montré l'importance du travail à accomplir, afin que le recours à ces dispositifs soit non seulement optimisé, mais aussi adapté aux besoins des territoires et des habitants.

Nous sommes désormais réunis pour poursuivre ce « puzzle » qui vous est cher, madame la présidente de la commission des affaires économiques, et, cette fois, optimiser l'utilisation des bâtiments existants et faciliter leur transformation en logements dans tous les territoires où les élus le jugeront pertinent. Ce qui importe, c'est de finir le puzzle afin d'avoir un tableau complet. Nous sommes en train d'y contribuer.

Sans attendre, je tiens à saluer le travail réalisé par les rapporteurs, Mme la sénatrice Berthet et M. le sénateur Sautarel, car les précisions apportées par l'adoption de vingt-six amendements en commission ont considérablement enrichi cette proposition de loi.

Je tiens bien sûr à citer ici le député Romain Daubié, à l'origine de ce texte utile et pragmatique sur lequel un large consensus politique peut se dégager, ainsi que l'a montré le vote à l'unanimité à l'Assemblée nationale le 7 mars dernier.

Vous le savez, les nouvelles organisations du travail que nous connaissons depuis la crise sanitaire ont conduit à rendre vacants un nombre important de bureaux, notamment en périphérie de grandes métropoles. En Île-de-France, le taux de vacance atteint près de 10 % ; en d'autres termes, un bureau sur dix est inoccupé depuis plusieurs mois, voire plusieurs années, et ne trouve pas preneur. Ce taux est proche de 5 % dans plusieurs autres métropoles du pays.

En parallèle, ce sont aussi dans ces zones que se concentrent de nombreux besoins en logements. Peut-on se satisfaire aujourd'hui que des bureaux soient vides et que des salariés dorment dans leur voiture ? Je ne le crois pas.

Le Gouvernement a déjà agi pour faire face à cette situation. Dès 2018, Julien Denormandie, alors ministre chargé de la ville et du logement, a signé un pacte pour transformer 500 000 mètres carrés de bureaux en logements. Cinq ans après, ce pacte a porté ses fruits, avec plus de 400 000 mètres carrés transformés.

C'est aussi Julien Denormandie qui, avec Action Logement, a acté la création de la Foncière de transformation immobilière. Outil majeur de la transformation, doté de 1,5 milliard d'euros, cette structure a permis plusieurs dizaines d'opérations, dont une large part a concerné des logements pour les étudiants, montrant ainsi la capacité d'action du groupe au service du développement de l'offre de logements.

Il nous faut désormais passer à la vitesse supérieure, car ce rythme est insuffisant face à la croissance structurelle de la vacance de bureaux dans certaines zones. Tel est l'objet du texte qui est soumis à l'examen de la Haute Assemblée ce soir et qui permettra, par ses douze articles, de faciliter la transformation de bâtiments en logements, en simplifiant les procédures et en améliorant le financement de ces opérations souvent complexes.

Simplifier les procédures, c'est la priorité qu'a fixée le Premier ministre. Pour le logement, cela se traduit par des mesures réglementaires – j'ai d'ailleurs présenté ce matin en conseil des ministres un décret pour créer le certificat de projet, qui engagera l'administration à donner des informations complètes sur les procédures auquel un projet est soumis – et par des mesures législatives. Certaines d'entre elles figureront dans le projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables, qui sera prochainement discuté dans cet hémicycle.

Cette ambition se traduit déjà dans la présente proposition de loi.

Concrètement, l'article 1<sup>er</sup> permettra de déroger aux zonages fixés dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) pour transformer un bâtiment en logement. D'ailleurs, la commission des affaires économiques, sous l'impulsion de sa rapporteure, a largement étendu les cas d'usage de ces dérogations, non seulement en matière d'autorisations éligibles, au-delà du seul permis de construire, mais aussi en matière de bâtiments, pour traiter, au-delà du cas des bureaux, le cas des bâtiments à usage autre que celui d'habitation. Bien sûr, la dérogation ne sera pas un blanc-seing, puisqu'elle restera à la main des élus locaux, mais elle permettra de gagner six à douze mois en évitant des révisions de PLU parfois lourdes et complexes et peu adaptées face aux besoins de logements et de transformations de certains territoires.

Les articles 6 et 7 faciliteront également la transformation de bureaux en logements dans les copropriétés. Après avoir facilité la prévention de la dégradation dans une loi spécifique, après avoir appréhendé ensemble la question des meublés de tourisme en copropriété, voilà une nouvelle preuve que la copropriété peut faire l'objet d'assouplissements pragmatiques, dans le respect du droit de propriété, pour adapter la démocratie des copropriétaires à la prise de décisions d'intérêt général.

L'article 4 constitue à mon sens l'un des articles clés de cette proposition de loi. Il prépare l'avenir en tirant les leçons du passé. Il pérennise et élargit une innovation introduite pour les jeux Olympiques : le permis de construire à multi-destinations.

Dans le cadre des jeux Olympiques, cela a permis de produire des bâtiments qui sont aujourd'hui le Village des athlètes et le Village des médias et qui, dès la fin de cet événement sportif, se transformeront en plusieurs centaines de logements de qualité, une large part d'entre eux devenant des logements abordables.

Ce texte permettra d'élargir cet héritage des jeux Olympiques, conformément à la volonté exprimée par le Président de la République de dupliquer ces procédures innovantes. Nous l'avons fait dans le cadre de la loi visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, dite loi Habitat dégradé, pour les procédures d'aménagement, et nous le faisons dans le cadre de ce texte, pour les autorisations d'urbanisme. Concrètement, cela doit permettre d'adapter les destinations des bâtiments au fil des besoins.

En commission, la rapporteure a complété un débat, qui avait déjà émergé à l'Assemblée nationale, sur les possibilités de contrôle par les élus locaux au moment du changement de destination. Je partage la crainte que, longtemps après la délivrance du permis, le quartier ait pu changer et devenir inadapté à une transformation en logement.

L'Assemblée nationale a introduit une information pour le maire. Sans doute faut-il aller plus loin, en gardant à l'esprit le besoin de visibilité pour les investisseurs. C'est pourquoi je défendrai un amendement en faveur d'une durée plus longue pour transformer librement, en passant la durée minimale de dix ans à vingt ans et la durée maximale de vingt ans à cinquante ans.

Cela aurait par exemple permis que les bureaux aujourd'hui vacants en Île-de-France, construits pour beaucoup dans les années 1990, soient transformés en logements en quelques mois, ce qui n'aurait pas été le cas avec les durées qu'a retenues la commission. Faisons

confiance aux porteurs de projet et ne bridons pas l'initiative, alors même que ces projets seront, au départ, complexes et difficiles.

Enfin, je mentionne une dernière simplification, qui concerne les logements pour les étudiants. C'est un sujet qui me tient particulièrement à cœur, car je sais l'importance que les études ont dans le parcours social et professionnel de nos jeunes. D'ailleurs, avec ma collègue Sylvie Retailleau, je souhaite redynamiser la production de logements pour les étudiants, et je réunirai prochainement les acteurs à cette fin.

Sans attendre, cette proposition de loi permettra de faciliter ces projets.

D'abord, elle facilitera les procédures administratives des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires, les Crous, qui sont des acteurs importants du logement pour les étudiants, en permettant de recourir à la conception-réalisation qui, dans certains cas, peut accélérer la production de logements.

Ensuite, le texte permettra aux projets de logements étudiants de bénéficier des bonus de constructibilité dérogatoires que les élus locaux peuvent définir dans certains secteurs. Ces bonus profitent aujourd'hui uniquement aux logements sociaux, et donc pas aux logements des Crous. Tel était l'objet de l'amendement adopté à l'Assemblée nationale. La commission, sous l'égide de Mme la rapporteure, a souhaité étendre cette mesure à toutes les résidences étudiantes.

Je me réjouis évidemment du soutien à la production de logements pour les étudiants, et j'espère que nous poursuivrons ce travail ensemble, mesdames, messieurs les sénateurs. Je me réjouis aussi de la volonté de votre assemblée de faciliter les dérogations et la maximisation de la constructibilité des projets, dans la continuité de propositions formulées par la mission d'information conduite par Mmes Estrosi Sassone, Artigalas et Gacquerre – qui sera rapporteure du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables.

Toutefois, je crois que l'ampleur de la dérogation envisagée nécessite une discussion plus large qu'il sera utile d'avoir lors de l'examen du projet de loi Logement abordable : il convient d'acter un premier pas avec les Crous et de prolonger le débat sur la constructibilité dans les prochaines semaines. C'est ce que je proposerai par le biais d'un amendement lors de la discussion des articles.

La proposition de loi facilitera également le financement des projets de transformation de bâtiments en logements.

En la matière, trois freins surgissent de manière récurrente : la complexité des procédures administratives, les freins techniques et le coût des opérations – coût des travaux pour les acteurs de la construction, mais aussi coût pour les élus locaux, en matière d'équipements publics notamment.

Le texte apporte des réponses aux attentes des élus locaux. À l'Assemblée nationale, le projet urbain partenarial a été étendu aux opérations de transformation de bureaux en logements : cela permettra qu'élus locaux et porteurs de projets s'accordent sur les équipements à financer et la répartition des dépenses. Je sais que les petites collectivités ont parfois plus de difficultés à se saisir de ces outils partenariaux, malgré l'appui de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) ou d'autres établissements de l'État, dont nous discuterons d'ailleurs tout à l'heure lors de l'examen d'un amendement du sénateur Redon-Sarrazy.

C'est aussi la raison pour laquelle l'article 2, relatif à la taxe d'aménagement, apporte une réponse utile, qui aura le mérite de la prévisibilité. Je regrette toutefois que cette réponse figure dans un texte ordinaire, qui empêche l'appréhension globale du sujet que permet un projet de loi de finances.

D'ailleurs, je crains que cette proposition de loi n'épuise pas la question fiscale et que nous ne soyons contraints d'y revenir dans le cadre du projet de loi de finances. Néanmoins, l'option proposée donnera un outil bienvenu pour les collectivités locales, en particulier les communes.

En contrepartie, les porteurs de projets qui sont avancés dans leur projet de transformation bénéficieront d'une exonération de taxe sur les bureaux vacants. Cela concernera les régions d'Île-de-France et de Provence-Alpes-Côte d'Azur, seules régions où cette taxe s'applique, qui sont aussi les plus dotées en bureaux.

Cette disposition, si elle figure aussi dans un texte ordinaire où elle n'a pas directement sa place, permet d'atteindre un équilibre ingénieux pour que les porteurs de projets puissent ajuster leurs opérations malgré le surcroît de taxe d'aménagement.

Mesdames, messieurs les sénateurs, lors de mon audition devant la commission des affaires économiques, mercredi dernier, nous avons discuté de la vision à avoir du monde du logement et de sa traduction législative.

Aujourd'hui, nous avons la preuve qu'il est possible d'articuler une vision large et une méthode pragmatique, avec des textes courts déposés par des parlementaires.

C'est le cas avec ce texte, qui constitue une étape supplémentaire pour concrétiser la vision que je défends, celle d'une politique pour loger tous les Français, en augmentant l'offre de logements par tous les moyens possibles, en simplifiant les procédures et en faisant confiance aux acteurs, en premier lieu les élus locaux.

Il s'agit d'une étape du choc de l'offre.

Madame la présidente de la commission des affaires économiques, tout à l'heure, vous avez cité Audiard. À mon tour de le faire : « Il n'y a pas que les aigles qui atteignent des sommets, les escargots aussi, mais ils en bavent. » (*Sourires.*)

Précisément, par ce texte, nous continuons à essayer d'atteindre les sommets : je l'ai dit, il s'agit d'une étape du choc de l'offre ! Si les 5 millions de mètres carrés de bureaux vacants d'Île-de-France étaient transformés en logements, près de 70 000 logements seraient mis sur le marché, soit plus d'une année de production.

Ce texte est une brique de décentralisation : il ne comporte aucune contrainte nouvelle pour les élus locaux. On y trouve uniquement des pouvoirs nouveaux, davantage de souplesse et des moyens supplémentaires pour financer la réalisation d'équipements.

Ce texte est une nouvelle preuve que la simplification est possible. Il contient des mesures pragmatiques visant à libérer les porteurs de projet et à apporter des solutions les plus concrètes possible.

Telle est la méthode que je revendique, celle qui a présidé à l'élaboration du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables, texte que le Sénat examinera dans quelques semaines, et celle qui, je l'espère, prévaudra dans le cadre de nos travaux conjoints. Nous avons déjà passé beaucoup d'heures ensemble, mais il reste encore beaucoup à

faire pour répondre aux attentes de nos compatriotes qui cherchent à se loger. (*Applaudissements sur les travées du groupe RDPI.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la rapporteure. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

**Mme Martine Berthet**, rapporteure de la commission des affaires économiques. Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, le texte que nous examinons aujourd'hui vise à faciliter la transformation de bureaux inutilisés en logements.

Il est issu d'une proposition de loi déposée à l'Assemblée nationale au mois de décembre dernier et adoptée par les députés le 7 mars. Le calendrier de son examen au Sénat est un peu curieux, sachant que nous discuterons en séance du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables dans moins d'un mois. Ce dernier n'est donc pas le grand texte englobant qui nous avait été promis... Mais là n'est pas la question aujourd'hui.

Si la présente proposition de loi est un texte de niche, un texte technique, elle n'en contribue pas moins à étoffer utilement la palette des outils dont disposent les maires pour faire du logement en se focalisant sur le cas des bâtiments réversibles.

Ainsi, pour faciliter la transformation des bâtiments existants, le texte autorise les permis de construire à déroger au cas par cas aux règles du PLU relatives aux destinations avec l'accord de l'autorité compétente.

Il procède aussi à la modification des règles de majorité en copropriété lorsqu'il s'agit d'autoriser la transformation d'un local affecté à une activité tertiaire en logement même si le règlement de copropriété l'interdit.

Afin de faciliter l'adaptation par les communes de l'environnement des bâtiments reconvertis aux besoins des nouveaux habitants, et en complément des articles relatifs à la fiscalité, que mon collègue Stéphane Sautarel évoquera, il ouvre la possibilité de recourir aux projets urbains partenariaux (PUP), qui permettent de faire participer les porteurs de projet au financement des équipements publics nécessités par ces opérations.

Enfin, pour les constructions nouvelles, il crée un permis de construire innovant à destinations multiples, sur le modèle du « permis à double état » mis en place pour les jeux Olympiques ; vous l'avez souligné, monsieur le ministre.

Le texte comporte également des mesures plus ponctuelles en faveur des résidences étudiantes, rouvrant aux centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (Crous) la possibilité de recourir aux marchés de conception-réalisation et leur permettant de bénéficier de bonus de constructibilité.

La réversibilité des bâtiments est un enjeu majeur là où il s'agit de penser et de construire la ville de demain dans un contexte où les contraintes du « zéro artificialisation nette » (ZAN), entre autres, imposent d'accélérer le recyclage urbain.

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience, dispose d'ailleurs déjà que tous les bâtiments, avant leur construction ou leur démolition, doivent désormais faire l'objet d'une étude de potentiel de réversibilité et d'évolution future. Le permis à destinations multiples est l'aboutissement logique de cette réflexion.

Mais cette proposition de loi vise surtout à accélérer dans l'immédiat la valorisation du stock de bâtiments existants. Dans un contexte de crise du logement, bien décortiqué par

nos collègues Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques, Viviane Artigalas et Amel Gacquerre dans leur récent rapport d'information, je me réjouis que nous puissions apporter une petite pierre à ce chantier titanesque.

Rien qu'en Île-de-France, la surface de bureaux vacants est estimée à 4,4 millions de mètres carrés, dont un quart environ en état de vacance structurelle. Le développement soudain du télétravail a rendu très visibles dans l'espace public ces vacances, dont la surface a bondi de 1 million de mètres carrés depuis 2019. Mais les racines de la crise sont plus profondes : essor des technologies numériques, développement de nouvelles méthodes de travail en entreprise, mais aussi, plus globalement, ralentissement de la croissance des emplois de bureau, sur lequel les promoteurs ont tardé à s'aligner. Nous parlons bien de 4,4 millions de mètres carrés : quel gisement !

Même si tous les bureaux vacants ne pourront pas être transformés en logements, et ce principalement pour des raisons techniques et de coût, ce texte a le mérite de lever plusieurs obstacles juridiques, notamment ceux qui peuvent découler des zonages fonctionnels des PLU ou encore des règles de copropriété, ces dernières pouvant être excessivement contraignantes pour ce qui est du changement d'usage.

La commission des affaires économiques a cherché à rendre ces simplifications plus opérantes, mais aussi à améliorer, autant que faire se pouvait, l'équilibre économique des opérations de transformation.

Dans le même temps, fidèles à notre esprit sénatorial, nous avons voulu sécuriser la maîtrise par les collectivités de leurs projets d'aménagement, en garantissant que ces opérations, souvent de grande ampleur, ne pourront se faire qu'en coconstruction avec les élus.

Ainsi, pour répondre à l'urgence des besoins en logement, nous avons souhaité accélérer les procédures mises en place par le texte et en élargir le champ. Nous sommes allés jusqu'au bout de la logique du texte en étendant son champ d'application à toutes les opérations de transformation de bâtiments existants en habitations, car d'autres types de bâtiments que les immeubles de bureaux se prêtent particulièrement bien à la transformation en habitations ; tel est le cas des hôtels, des bâtiments d'enseignement ou encore des garages.

Comparées aux gisements que représentent les bureaux, les perspectives de création de logements dans les vieilles zones commerciales d'entrée de ville sont incommensurablement plus élevées : elles pourraient s'élever à pas moins d'un million de logements. En cohérence avec une telle évolution, nous avons modifié le titre de la proposition de loi.

Ainsi que je l'ai indiqué tout à l'heure, pour faciliter les transformations de bureaux en logements dans les copropriétés même quand le règlement de copropriété s'y oppose, le texte assouplit les règles de majorité. Là aussi, la commission a étendu le champ de la proposition de loi en y incluant les locaux commerciaux.

Nous avons également abordé les questions de l'équilibre économique des opérations et de leur sécurité juridique, afin d'encourager les promoteurs à les réaliser.

Ainsi avons-nous sécurisé la possibilité pour les promoteurs d'utiliser les dérogations permises par le texte pour l'ensemble du projet de transformation en prévoyant explicitement les cas d'extension ou de surélévation qui permettent d'augmenter la surface commercialisable.

Les bâtiments sur lesquels débouchent ces transformations pourront de surcroît avoir un usage mixte, et non plus seulement un usage exclusif d'habitation. Je pense notamment à des commerces en pied d'immeuble, précieux pour la vie de quartier, mais aussi à une part de locaux tertiaires, dont les prix à la vente ou à la location sont plus intéressants pour les promoteurs, ce qui est susceptible d'améliorer le bilan des opérations.

Nous avons par ailleurs voulu sécuriser les maires. C'est là une condition pour qu'ils n'hésitent pas à se saisir pleinement des nouveaux outils d'aménagement qui leur sont donnés. Si nous avons rationalisé les procédures dérogatoires prévues en matière d'urbanisme aux articles 1<sup>er</sup> 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. En outre, nous n'avons pas souhaité rendre de droit les dérogations aux PLU, qui peuvent déjà être accordées au cas par cas par le maire, pour ce qui est notamment des majorations du volume constructible.

Ne sachant pas de quoi les décrets de demain seront faits – chat échaudé craint l'eau froide –, nous avons également fixé à dix ans la durée du permis à destinations multiples, avec possibilité de prorogation, afin d'assurer que les bâtiments qui en bénéficieront n'échapperont pas pour une durée indéterminée aux évolutions des documents d'urbanisme souhaités par les collectivités.

Le maire pourra en outre, s'il l'estime nécessaire, exiger que le porteur de projet indique la première destination de la construction projetée.

Enfin, la commission a supprimé la servitude de résidence principale de trois ans pour les locaux professionnels transformés en logements dans les copropriétés. Cette disposition était en pratique inapplicable, puisqu'elle aurait nécessité, le cas échéant, d'annuler juridiquement la transformation physique d'un local et d'exiger sa remise en état des années après ladite transformation.

Le texte sur les meublés de tourisme que nous venons d'adopter donne au contraire aux collectivités les moyens d'imposer de telles servitudes là où c'est nécessaire, et bien au-delà des seuls locaux ayant fait l'objet d'une transformation en logements dans les copropriétés.

Je le répète, ce texte ne résoudra pas toutes les difficultés, et les cas d'application ne seront peut-être pas fréquents, mais il pourra apporter des solutions lorsque cela sera nécessaire. J'espère donc qu'il pourra être adopté dans les meilleurs délais. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains. – M. Vincent Louault applaudit également.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur pour avis. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

**M. Stéphane Sautarel, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, la crise du logement n'appelle pas une réponse unique, et cette proposition de loi l'aborde sous un double aspect : alors que des surfaces de bureaux sont libérées, du fait notamment de l'essor du télétravail dans certaines régions, le nombre d'autorisations de construction de logements neufs a chuté en France de 20 % environ, soit près de 100 000 logements autorisés en moins chaque année.

Une telle situation appelle des mesures de tous ordres. J'aborderai pour ma part celles qui portent sur la fiscalité.

En premier lieu, les articles 2, 3 et 3 *bis* B prévoient l'application de la taxe d'aménagement aux opérations de transformation de bureaux en logements, qui n'y sont en

effet pas soumises dans le droit actuel si elles n'occasionnent pas de création de surface. On pourrait y voir un paradoxe : pourquoi accroître la fiscalité pesant sur des opérations dont on veut encourager la réalisation ?

Il faut bien voir que les opérations de transformation de bureaux en logements, même si elles ne créent pas de surface nouvelle, font venir des populations nouvelles et créent donc des besoins nouveaux, par exemple lorsque des établissements scolaires ou destinés à l'accueil de la petite enfance doivent être créés ou étendus, ce que la taxe d'aménagement a pour objet de financer. L'assujettissement à la taxe d'aménagement apparaît donc comme une mesure utile, voire indispensable.

À l'article 2, la commission des finances a cherché à trouver le juste équilibre entre deux nécessités : elle a souhaité à la fois réduire l'impact de la taxe sur l'équilibre économique des projets et préserver l'apport aux collectivités du bloc communal de ressources adaptées aux besoins créés par lesdits projets. Elle a ainsi adopté un amendement visant à transformer l'assujettissement facultatif prévu par le texte en assujettissement de droit, tout en permettant aux collectivités d'exonérer les opérations concernées, en fonction de la situation locale.

Nous assujettissons à la taxe d'aménagement toutes les transformations de locaux en logements, quelle que soit leur destination d'origine – ma collègue l'a rappelé –, car la limitation aux transformations de bureaux n'est pas justifiée au regard de l'objet de la proposition de loi.

L'objectif étant de favoriser l'attribution des autorisations d'urbanisme tout en limitant le coût pour les porteurs de projet, il est proposé de n'instituer, pour ces opérations, que la part communale de la taxe d'aménagement. De surcroît, comme les équipements nécessaires sont déjà partiellement financés, nous proposons d'introduire un abattement de 50 % sur l'assiette de la taxe.

L'article 3 a été supprimé, parce que ses dispositions ont été intégrées à l'article 2.

Quant à l'article 3 *bis* B, aux termes duquel l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) pourrait reverser aux communes membres une partie du produit de la taxe ainsi instituée, il est satisfait par le droit existant ; il est donc supprimé.

En second lieu, l'article 3 *bis* A prévoit l'exonération des bureaux faisant l'objet d'une transformation en logements de la taxe sur les bureaux et autres locaux professionnels (TSB) due en Île-de-France et dans les départements littoraux de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Il s'agit d'une bonne mesure, mais nous l'avons adaptée, afin de l'étendre, derechef, à des transformations de locaux autres que les bureaux.

Nous ciblons en outre l'exonération sur les locaux destinés à être transformés en locaux à usage d'habitation, ce qui garantit qu'elle ne favorisera pas les transformations de bureaux et autres locaux professionnels en meublés de tourisme ou en résidences de tourisme.

Enfin, nous précisons que les locaux doivent être vacants et qu'une amende devra être payée si le projet n'est pas réalisé.

Telles sont les modifications apportées sur ce texte en matière fiscale par la commission des finances, sous la présidence de Claude Raynal, que je salue. Vous le voyez, mes chers collègues, ces mesures n'ont pas vocation à résoudre la crise du logement dans son ensemble – voilà qui serait bien présomptueux – ni à répondre à un objectif de rendement.

Mais elles relèvent d'un principe que nous devons avoir à l'esprit : la transformation du modèle de développement urbain ne se fera pas sans les maires.

Ces opérations s'inscrivent en effet pleinement dans l'objectif du ZAN et de son financement, sujet sur lequel nous travaillons par ailleurs sous l'égide de notre collègue Jean-Baptiste Blanc. Le zéro artificialisation nette ne saurait être seulement une contrainte réglementaire. Il doit reposer sur des mécanismes qui récompensent les collectivités et facilitent les projets sobres en surface, ce qui nécessite l'adaptation de notre fiscalité locale, à laquelle nous travaillons également.

Monsieur le ministre, je vous remercie de votre écoute et de la qualité de nos échanges. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

**Mme la présidente.** Mes chers collègues, nous allons interrompre nos travaux pour quelques instants.

La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à vingt-trois heures quarante-cinq, est reprise à vingt-trois heures quarante-sept.*)

**Mme la présidente.** La séance est reprise.

La parole est à M. Vincent Louault.

**M. Vincent Louault.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, le groupe Les Indépendants – République et Territoires votera évidemment ce texte : tout ce qui renforce les maires et leur pouvoir de modifier la destination d'un local est bienvenu.

Il faut un peu de variété dans ces discussions générales, qui sont toujours un peu longues et répétitives : je n'utiliserai donc que trente secondes de mon temps de parole ! (*Exclamations amusées. – Mmes Amel Gacquerre et Nadège Havet applaudissent.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Amel Gacquerre. (*Applaudissements sur les travées du groupe UC.*)

**Mme Amel Gacquerre.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, cela a été dit, nous traversons une crise du logement sans précédent. Il ne se passe pas un jour dans notre pays sans que la pénurie de logements et le mal-logement soient dénoncés.

La crise est multiforme : chute de la construction neuve, recul de 22 % des mises en chantier sur un an, parcours résidentiel bloqué, marché locatif asséché, accès à la propriété éloigné comme jamais de nos concitoyens, alors même que devenir propriétaire reste le rêve de la majorité des Français.

Elle a de graves conséquences sociales et économiques. Récemment encore, un nouveau plan social a malheureusement été annoncé par un grand groupe immobilier ; et je n'omets pas toutes les entreprises plus petites qui, plus silencieusement, mettent la clé sous la porte.

C'est dans ce contexte que les textes législatifs en matière de logement se multiplient : voilà déjà le troisième que nous examinons en deux mois,...

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Et ce n'est pas fini !

**Mme Amel Gacquerre.** ... alors que nous sommes tous d'accord pour dire qu'il faut mettre un terme à l'inflation législative.

C'est la troisième boîte à outils dans le domaine du logement sur laquelle nous votons en deux mois. N'y a-t-il pas là un problème de méthode ? N'aurait-il pas été plus judicieux de dresser une grande loi d'orientation relative au

logement pour sortir de la crise ? N'aurait-il pas été plus pertinent de donner des perspectives de long terme à tous les acteurs du logement ? Les boîtes à outils auraient ensuite trouvé toute leur place dans la feuille de route politique ainsi tracée...

Face à la conjoncture actuelle, le choc d'offre annoncé par le Premier ministre et décliné par le Gouvernement est le bienvenu, même s'il demeure insuffisant – vous le savez, monsieur le ministre. Il est en effet nécessaire de relancer la demande et, pour cela, il est impossible de faire l'impasse sur le volet fiscal et budgétaire du problème.

La proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements est appréciable, mais, nous le savons tous, elle ne résoudra pas la crise actuelle. Ce texte technique est une énième boîte à outils à destination des maires et des promoteurs, consistant à jouer sur des aspects exclusivement réglementaires.

Il s'agit, par cette boîte à outils, de sécuriser davantage les élus, en particulier les maires, dans les procédures de changement d'usage. Il s'agit également de permettre une accélération des procédures et une simplification des règles d'urbanisme, afin que l'action des maires en la matière soit plus efficace et plus rapide. En effet, les règlements des plans locaux d'urbanisme et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux, dans le cadre du zonage, peuvent empêcher des opérations de transformation de bureaux en logements. Certains zonages actuels n'étant plus adaptés aux évolutions de l'environnement urbain, ils peuvent bloquer des projets engagés par les maires pour transformer certains quartiers. Ce texte permet de lever des obstacles en ce domaine, ce qui est une excellente chose. Donner aux maires la faculté de déroger au document d'urbanisme va dans le bon sens.

La possibilité de reconvertir des bureaux en logements sans passer par des opérations de démolition-reconstruction, fortement émettrices de gaz à effet de serre, relève du bon sens. Une telle reconversion contribue en outre à la lutte contre l'étalement urbain. Grâce à elle, nous consommerons moins de terrains agricoles ou naturels.

La reconversion est également vertueuse en ce qu'elle entraîne moins d'oppositions et de recours que la construction. Là encore, les élus se trouvent mieux sécurisés.

Je voudrais saluer le travail de notre rapporteure, Martine Berthet, qui a enrichi le texte lors de l'examen en commission la semaine dernière. Je me réjouis également des différents apports sénatoriaux qui prennent en compte les problématiques liées à la ruralité. C'est une excellente chose en effet que d'avoir étendu le champ d'application du texte à l'ensemble des bâtiments de destination autre qu'habitation pouvant être transformés en logements. Pourront ainsi être concernés les locaux commerciaux, mais également des bâtiments industriels ou agricoles ; je pense notamment aux corps de ferme.

Sur le volet fiscal, je tiens à saluer le travail et les apports de Stéphane Sautarel, rapporteur pour avis de la commission des finances. Il est opportun d'avoir transformé l'assujettissement facultatif à la taxe d'aménagement prévu par la proposition de loi en assujettissement de droit : voilà qui facilitera l'instauration de la taxe dès le début de 2025, étant entendu que les autorités locales pourront y renoncer en fonction de la situation locale.

Pour toutes ces raisons, le groupe Union Centriste votera évidemment en faveur de cette proposition de loi.

J'espère sincèrement que ce texte sera suivi d'effets et que nombre de projets de transformation de locaux non destinés au logement en logements verront le jour.

Demeurent toutefois deux freins non négligeables à l'atteinte de cet objectif.

D'une part, le coût de la transformation reste extrêmement élevé, bien plus que celui de la construction neuve, de quoi dissuader nombre d'opérateurs et d'élus. D'autre part, le rendement annuel moyen de l'immobilier de bureau reste deux à trois fois plus élevé que celui de l'immobilier d'habitation. Sans mesures incitatives, je redoute des résultats très limités...

Malgré tous les apports que j'ai évoqués, je maintiens, comme je l'ai souligné en commission, notamment lors de votre audition la semaine dernière, monsieur le ministre, que ce texte ne résoudra pas la crise du logement.

Nous avons adopté ce soir une proposition de loi encadrant davantage la location de meublés de tourisme. Nous discutons actuellement du texte qui facilite la transformation de bureaux en logements. Puis, au mois de juin, nous examinerons le projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables. Pour ce qui est de ce dernier texte, la tâche est immense, à la hauteur des attentes de l'ensemble des acteurs du logement, aujourd'hui en souffrance. Avec ma corapporteuse Sophie Primas, nous sommes d'ores et déjà à l'œuvre pour renforcer les dispositions de ce projet de loi. Nous savons pouvoir compter sur votre écoute dans cette entreprise, monsieur le ministre. *(Applaudissements sur les travées du groupe UC.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Antoinette Guhl. *(Applaudissements sur les travées du groupe GEST.)*

**Mme Antoinette Guhl.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, le 6 février 2014, la presse titrait : « Les écologistes [parisiens] font une proposition-choc pour trouver une issue aux problèmes de logements dans la capitale : recycler les bureaux vacants en logements. »

Telle était donc notre proposition de campagne à Paris en 2014. Le constat était simple : il y avait plus de 1 million de mètres carrés de bureaux inoccupés dans la capitale. L'idée était tout aussi simple : passer d'une production excessive de bureaux à une utilisation plus efficace des ressources de logements. Nous étions bien loin, à l'époque, de la crise du covid-19 et de ses effets sur le télétravail ou de la guerre en Ukraine et de ses conséquences en matière d'inflation et de coût de l'énergie.

Les bureaux vacants posent un problème social alors que 14 millions de Français sont fragilisés par la crise du logement. Les bureaux chauffés, éclairés, climatisés et sous-occupés du fait du télétravail posent aussi un problème écologique majeur. Une étude récente indique d'ailleurs qu'ils représentent un gaspillage écologique de 600 000 tonnes de CO<sub>2</sub> chaque année en France, soit l'équivalent de 750 000 vols Paris-New York.

Il y a sur le territoire francilien plus de 4 millions de mètres carrés de bureaux vacants. Ils sont là ! Nous pouvons donc les utiliser, et les utiliser à bon escient : nul besoin de construire des tours Triangle ou des milliers de mètres carrés de surface de plancher, comme pour le projet de l'Agence française de développement (AFD) à Austerlitz. Quand tant de mètres carrés sont disponibles, de tels projets sont économiquement hors-sol et écologiquement d'un autre temps.

Paris n'a donc pas attendu cette proposition de loi pour lancer des transformations de bureaux en logements. Nous l'avons d'ailleurs constaté ensemble au sein de la commission des affaires économiques, madame la présidente, lorsque nous avons visité l'îlot Saint-Germain, un ancien site du ministère de la défense dont les travaux de transformation

ont permis la création de 250 logements sociaux, d'une gymnase et d'une crèche. Voilà une belle illustration de transformation vertueuse de bureaux : ce projet répond aux besoins des habitants en logements, mais également en équipements publics, en commerces, en proximité et en transports !

Oui à la transformation des bureaux en logements, mais encore faut-il pouvoir aller acheter son pain, faire du sport et disposer d'un mode de garde pour ses enfants à proximité ! Il est donc impératif que les communes disposent de moyens financiers pour faire face à l'accroissement de population résultant de ces transformations, ce qui suppose notamment de soumettre les projets ainsi engagés à la taxe d'aménagement.

Oui, un grand « oui », à la transformation des bureaux en logements – c'est l'objet de cette proposition de loi –, mais cela ne doit pas se faire n'importe comment, ni pour n'importe qui !

À qui doivent prioritairement profiter ces transformations ? Aux mal-logés, aux ménages relevant du droit au logement opposable (Dalo), aux demandeurs d'un logement social et aux étudiants : ainsi pensent les écologistes.

Et ces transformations ne doivent pas se faire n'importe comment : beaucoup de dérogations aux plans locaux d'urbanisme sont envisagées dans le texte qui nous est présenté ; il est indispensable de laisser aux maires et aux élus la main sur la décision et de respecter les grandes orientations stratégiques de leurs plans.

La réforme ne doit pas non plus enrichir davantage les 3,5 % de ménages qui possèdent la moitié des logements en location.

Enfin, les résidences étudiantes, seniors ou de *coliving* privées favorisent la spéculation des investisseurs et ne résolvent pas la crise du logement, pas même pour les étudiants. Mais nous en reparlerons demain, monsieur le ministre...

Selon un rapport d'Oxfam, les trois niches fiscales, dont le dispositif Censi-Bouvard et le statut LMNP (location meublée non professionnelle), ont coûté à l'État environ 11 milliards d'euros ces dernières années. Avec 11 milliards d'euros, l'État aurait pu construire plus de 70 500 logements sociaux supplémentaires !

Monsieur le ministre, depuis plusieurs mois, vous nous présentez des réformes qui aboutissent à une forme de consensus ; cela ne signifie pas que tout va bien.

Oui, nous voterons ce texte, comme nous avons voté le projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, devenu loi éponyme du 9 avril 2024, ou encore la proposition de loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.

Toutefois, nous estimons que ces mesures ne répondent pas à la crise du logement. Les petites lois que j'ai citées ne suffisent pas en effet à résoudre cette crise structurelle. Au contraire, les incitations fiscales à la spéculation immobilière, combinées à l'absence de réglementation des prix du foncier, aggravent les inégalités en matière de logement.

Nous ne répondons pas non plus – vous ne répondez pas, monsieur le ministre ! – aux besoins des 4 millions de mal-logés et des 2 millions de personnes en attente de logement social.

Derrière ces chiffres, il y a des êtres humains, des jeunes, des familles, des enfants, des précaires ; ce sont elles et ce sont eux qui doivent guider nos travaux. (*Applaudissements sur les travées du groupe GEST.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marianne Margaté. (*Applaudissements sur les travées du groupe CRCE-K.*)

**Mme Marianne Margaté.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, après avoir débattu des meublés de tourisme, qui ont leur responsabilité dans la crise actuelle du logement, nous reprenons le problème par un autre bout, celui de la vacance des bureaux.

Il est vrai que, d'après l'Institut Paris Région, plus de 4,4 millions de mètres carrés de bureaux seraient vides en Île-de-France. Plus que le nombre en lui-même, c'est la tendance qui inquiète. En effet, alors qu'il n'y avait « que » 2,6 millions de mètres carrés vacants à la fin de 2019, juste avant la crise du covid-19, ce chiffre a augmenté de 70 % en seulement trois ans.

Si l'on prend pour référence une opération conduite à Pantin qui a permis de transformer 6 000 mètres carrés de bureaux en 70 logements, on peut supposer, par un calcul approximatif, que ces 4,4 millions de mètres carrés vides en Île-de-France pourraient donner lieu à la création de 50 000 logements environ.

Cette hypothèse semble toutefois relever de la fiction, sachant que 2 000 logements seulement sont issus de telles transformations chaque année.

Nous nous apprêtons à simplifier un peu la réglementation afin de faciliter la transformation de bureaux en logements. Cela garantira-t-il pour autant la réalisation d'opérations souvent coûteuses ? Rien n'est moins sûr.

Les promoteurs qui construisent des bureaux le font notamment pour assurer un portefeuille d'actifs stables à leurs financeurs et pour équilibrer des opérations d'aménagement dont les collectivités sont de plus en plus dépendantes pour financer des équipements et des espaces publics. Les conversions représenteront donc un coût supplémentaire qu'il faudra bien supporter.

La petite modification de la taxe d'aménagement prévue par plusieurs articles de cette proposition de loi sera naturellement insuffisante, même si les collectivités bénéficiaires l'accueilleront positivement.

Le modèle économique qui préside à l'aménagement doit être revu, soit en arrêtant de soutenir la finance au détriment du droit au logement soit en donnant aux collectivités et aux bailleurs sociaux les moyens budgétaires de conduire directement les opérations répondant à la demande.

Quoi qu'il en soit, pour ce qui est des locaux vacants, il semble clair que l'État devra être au rendez-vous s'agissant d'assurer la réalisation des projets de conversion, dont nous avons en effet bien besoin.

Les objectifs du ZAN ayant été fixés pour 2050, cette proposition de loi nous pousse aussi à réfléchir à la raréfaction du foncier.

Il nous faut rationaliser son utilisation, tant pour faire face aux défis sociaux que pour limiter le dérèglement climatique. Malheureusement, ledit foncier est avant tout soumis aux règles du marché, à la spéculation et aux exigences de la rentabilité maximale. Ceux qui ont les moyens d'acheter des terrains, nus ou bâtis, et ceux qui ont les moyens de construire devraient désormais le faire pour l'intérêt général ;

nous en sommes loin. À l'inverse, ceux qui œuvrent au service de l'intérêt général ont de moins en moins les moyens de bâtir.

Nous devons mieux maîtriser les constructions et redonner du pouvoir aux collectivités afin que les projets qui se réalisent soient en phase avec les besoins des territoires, y compris lorsque c'est de bâtiments tertiaires qu'il est besoin – et je ne doute pas qu'il s'en construise encore beaucoup.

Il s'avère aujourd'hui qu'une partie de l'offre d'immeubles tertiaires n'est pas en adéquation avec la demande, du fait de la structure des immeubles, mais aussi de leur coût, conséquence d'une spéculation foncière et immobilière qui ne concerne pas le seul logement.

Dans ces locaux vacants, on trouve parfois des activités éphémères. Éphémères, elles le sont non par manque d'intérêt des personnes qui en bénéficient, mais par manque de moyens des porteurs de projet, compte tenu des loyers exorbitants de certains de ces locaux.

Un nouveau modèle de financement devrait pouvoir assurer la mise à disposition durable de locaux accessibles pour les structures dont nous avons besoin et qui n'ont pas les moyens de payer des loyers exorbitants pour faire vivre le lien social, lequel est trop peu valorisé.

Il en va en définitive du sujet qui nous occupe aujourd'hui comme de la demande de logements décents : celle-ci augmente chaque année sans qu'aucun financement se dégage pour construire du logement accessible.

Ce texte étant voté, les bureaux vacants pourront être transformés en logements. Mais de quels logements s'agira-t-il ? De logements de luxe, inaccessibles au plus grand nombre ? Je ne l'espère pas, et il y aurait tout intérêt à soutenir la transformation de bureaux vacants en logements sociaux.

Les bailleurs sociaux devront avoir les moyens de mener ces opérations, avec le soutien de l'État, pour créer des logements accessibles, afin que les bureaux chers ne deviennent pas des logements chers. Remplacer des bureaux vacants par des logements vacants n'aurait en effet que peu d'intérêt s'agissant de répondre à la crise du logement à laquelle cette proposition de loi est censée timidement s'attaquer. (*Applaudissements sur les travées du groupe CRCE-K.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ahmed Laouedj. (*Applaudissements sur les travées du groupe RDSE.*)

**M. Ahmed Laouedj.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, les confinements successifs, la mise à l'arrêt de secteurs entiers, le télétravail généralisé ou la fermeture de certaines écoles ont considérablement modifié notre mode de vie.

Les entreprises ont dû s'adapter, autorisant de plus en plus franchement la digitalisation des tâches et laissant vacants de nombreux bureaux.

Dans le contexte actuel, où se conjuguent crise du logement et objectifs imposés par la loi Climat et résilience – ceux-ci restreignant certaines constructions –, nous devons faire preuve de réalisme.

C'est donc avec satisfaction que le groupe du RDSE accueille cette proposition de loi, qui contient des propositions intéressantes pour remédier à l'étroitesse du marché dans certaines zones tendues. Face à l'urgence de la situation, elle doit servir de levier d'action et de première étape en vue de mobiliser davantage de réservoirs fonciers.

En effet, la possibilité de déroger au plan local d'urbanisme en cas de transformation en logements de bâtiments ayant une destination autre que d'habitation et la possibilité de soumettre ces derniers à la taxe d'aménagement même sans construction de surface de plancher supplémentaire permettront aux élus, ainsi qu'aux particuliers, de se lancer plus facilement dans des projets d'aménagement, et ainsi d'alimenter le stock de logements disponibles.

Pour répondre à une demande croissante dans les zones urbaines, d'où je viens et dont je suis l'un des représentants, il est essentiel d'alléger certaines contraintes réglementaires et administratives et de mobiliser davantage de moyens.

Madame la rapporteure, bien qu'accueillant cette proposition de loi avec beaucoup de satisfaction, nous craignons qu'elle ne soit dévitalisée après l'examen du projet de loi qui nous sera présenté dans quelques jours.

Nous regrettons de surcroît que le présent véhicule législatif ne permette pas la création de davantage de logements sociaux. En effet, force est de constater que le surplus de logements disponibles ne sera pas mis à disposition des plus précaires.

Au lieu de cela, l'exécutif a fait le choix de nous présenter une « loi Logement » – un projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables –, dont nous débiterons l'examen en commission dans deux semaines, qui va à rebours du texte qui nous est aujourd'hui soumis.

Pourtant, en Seine-Saint-Denis, les apports de cette proposition de loi pourraient être très utiles. La transformation et le changement d'usage de l'ensemble des bâtiments ayant une destination autre que d'habitation permettraient de répondre à la pénurie de logements, notamment de logements sociaux, dont souffre le département.

Dans la ville de Saint-Denis, on compte 56 000 demandes pour 150 logements à attribuer ! Pareille statistique vaut dans l'ensemble du département ; voilà qui n'est pas acceptable.

La rupture idéologique qui sépare la politique actuelle du logement de celle qui prévalait depuis le début des années 2000 nous inquiète.

À Noisy-le-Grand, par exemple, une personne qui perçoit 1 700 euros par mois ne peut prétendre à un logement social ; bien souvent, elle ne peut pas non plus avancer les trois mois de loyer demandés pour devenir locataire de n'importe quel autre bien.

Améliorer l'accessibilité ne se résume pas à construire plus : il faut repenser les critères d'éligibilité.

Face à un problème d'offre, la tentation est grande de créer des logements supplémentaires ; mais, dans un contexte marqué par la raréfaction foncière et par la limitation normative croissante de la construction neuve, il n'est plus possible pour les marchés immobiliers locaux de s'équilibrer *via* une augmentation des quantités d'offre.

Monsieur le ministre, fini les rustines ! Il devient nécessaire de préparer une politique du logement reposant sur une vision de plus long terme.

En effet, la loi Logement que vous présenterez prochainement détricote complètement la loi SRU (loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains) et menace les objectifs de mixité sociale consacrés par ce texte.

Hélas ! au regard du contexte, nous pouvons douter de l'opportunité de transformer des logements privés en logements sociaux dans les communes récalcitrantes qui

contournent les dispositions de la loi SRU, ces mêmes communes dont les maires pourront user de leur droit de veto, lors des commissions d'attribution, sans que se pose la question de leur légitimité.

Malgré ces observations, qui témoignent d'une vigilance particulière du groupe du RDSE sur le projet de loi à venir, nous voterons en faveur de ce texte : parce qu'il permet l'augmentation du stock de logements disponibles dans un contexte de diminution dont nous prenons quotidiennement la mesure dans nos territoires, il fait figure de première étape sur la voie d'une réponse qui devra être plus profonde et plus structurante. (*Applaudissements sur les travées du groupe RDSE.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Bernard Buis. (*Applaudissements sur les travées du groupe RDPI.*)

**M. Bernard Buis.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, dans la continuité du texte que nous venons d'adopter, la présente proposition de loi apporte une réponse complémentaire à la crise du logement qui sévit en France depuis de nombreuses années.

Évidemment, ce texte ne résoudra pas à lui seul la crise actuelle, mais il va dans le bon sens et apporte des outils supplémentaires pour y répondre.

La transformation des bureaux en logements est un sujet récurrent, souvent évoqué, mais rarement concrétisé.

Nous en avons conscience : le logement, bien de première nécessité, est devenu une préoccupation quotidienne et une charge financière majeure pour nos concitoyens. La crise actuelle du secteur n'est pas nouvelle ; elle a des répercussions économiques, sociales et politiques.

Nous assistons aujourd'hui à une convergence de plusieurs dynamiques : essor du télétravail, qui réduit les besoins en surfaces de bureaux, déficit de logements qui se creuse, vieillissement accéléré des bâtiments, obsolescence des passoires thermiques ou encore conditions financières favorisant le résidentiel par rapport à l'immobilier de bureau.

Cette question du recyclage immobilier n'est pas nouvelle. Dans les années 1990, cette piste était logique, en raison de la crise de surproduction tertiaire. La pandémie de covid-19 a de nouveau mis en lumière cet enjeu, en révélant l'existence de plus de 4 millions de mètres carrés de bureaux vacants rien qu'en Île-de-France.

Vu l'ampleur de cette crise dans le quotidien des Français, la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements est présentée comme un levier utile pour redynamiser le marché du logement.

Eu égard à l'évolution du taux de vacance des bureaux, dont la crise de la covid-19 a aggravé la hausse, et à la croissance de la demande de logements destinés aux personnes à ressources modestes, ce texte est une occasion que nous devons saisir.

Il offre de nouveaux outils à l'ensemble des collectivités afin qu'elles puissent répondre rapidement et efficacement aux besoins en logements abordables sur des terrains déjà urbanisés. Les prix du logement ayant été multipliés par 2,6 en quarante ans, la procrastination n'est plus une option.

Sous l'impulsion du Président de la République, la majorité a déjà beaucoup accompli pour le logement depuis 2017 : je citerai la loi Élan (loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), la loi 3DS (loi du 21 février 2022 relative à la

différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale), ou encore le plan Logement d'abord.

Cependant, face aux défis persistants, nous devons aller plus loin, en commençant par apporter aux élus locaux de nouveaux outils permettant une accélération des procédures et une amélioration de l'équilibre économique des transformations de bâtiments existants en habitations.

Ainsi l'article 1<sup>er</sup> autorise-t-il le changement de destination d'un bâtiment ayant une autre destination que l'habitation à titre principal, y compris si le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu ne l'autorise pas.

Ainsi l'article 2 autorise-t-il les maires à assujettir les bureaux transformés en logements à la taxe d'aménagement. Quant à l'article 4, il crée un permis de construire à destinations multiples.

Sur ce dernier sujet, je défendrai deux amendements au nom du groupe RDPI.

L'un, qui vise à offrir davantage de souplesse aux porteurs de projet, tend à porter à vingt ans la durée de validité du permis à destinations multiples, avec possibilité, sur demande des bénéficiaires, de le prolonger de dix ans jusqu'à trois reprises.

L'autre a pour objet de supprimer la mention explicite par laquelle il est précisé que le bénéfice de la dérogation prévue à l'article 1<sup>er</sup> est applicable au permis à destinations multiples. En effet, cette possibilité de dérogation est d'application automatique, le permis multidesignation étant soumis aux règles de droit commun.

Ce texte prévoit également l'adaptation des règles d'urbanisme et de copropriété pertinentes et l'instauration d'un régime fiscal adéquat à ces changements d'usage.

Ainsi, grâce aux dispositions de l'article 6, de nombreux copropriétaires pourront demain convertir plus rapidement leurs bureaux en logements.

Je veux revenir, pour finir, sur le sujet crucial du logement étudiant.

Selon un rapport sénatorial issu des travaux de la mission d'information sur les conditions de la vie étudiante et présenté par notre collègue Laurent Lafon en juillet 2021, il manquerait environ 250 000 logements étudiants pour répondre à la demande en France.

Quiconque ici ayant des enfants ou des petits-enfants qui ont étudié ou étudient à Paris sait à quel point il est difficile de s'y loger, à quel point les listes d'attente s'allongent et à quel point le nombre de garanties demandées devient parfois ubuesque. Combien de jeunes renoncent à leurs études ? Combien dorment dans des conditions plus que précaires ? Il existe aujourd'hui dans notre pays des situations insensées auxquelles nous devons mettre un terme.

Or le texte qui nous est aujourd'hui présenté contient, à juste titre, des mesures complémentaires pour le logement étudiant.

Il facilite la réalisation de tels logements en donnant aux centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires, les Crous, la possibilité de recourir aux marchés de conception-réalisation et en autorisant les PLU à prévoir une majoration du volume constructible au bénéfice de l'ensemble des résidences étudiantes.

Pour ce qui est de cette dernière disposition, notre groupe proposera de revenir à la version initiale de l'article 5 *bis*, celle de nos collègues députés, qui permet d'accorder aux seules résidences universitaires gérées par le réseau des Crous le même bonus de constructibilité que celui qui est accordé aux logements sociaux.

Mes chers collègues, vous le savez toutes et tous, la crise actuelle du secteur du logement est causée par de multiples obstacles. Loin de tous les surmonter, cette proposition de loi constitue néanmoins une nouvelle boîte à outils de solutions bienvenues.

Le groupe RDPI votera donc sans hésitation pour l'adoption de ce texte. (*Applaudissements sur les travées du groupe RDPI.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Christian Redon-Sarrazy.

**M. Christian Redon-Sarrazy.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, le secteur du logement connaît une grave crise. Ce phénomène, nous l'observons sur l'ensemble du territoire national ; et la politique, ou plutôt l'absence de politique, menée en la matière depuis 2017 n'a fait qu'aggraver cet état de fait.

Il serait toutefois difficile de ne pas soutenir un texte qui reprend deux objectifs absolument essentiels s'agissant de répondre aux besoins de construction de logements, mais aussi de tenir les objectifs du ZAN et de lutter contre l'étalement urbain.

Cette proposition de loi vise donc à faciliter la transformation en logements des bureaux vides, mais aussi, plus globalement, de tout le bâti inutilisé, aussi bien dans les zones tendues que dans les zones rurales.

Si nous sommes *a priori* favorables à ce texte, dont nous partageons les ambitions, il n'en reste pas moins qu'il embrasse de multiples questions et soulève des enjeux importants, tant en matière de compétence des collectivités et d'urbanisme que de logement étudiant et de fiscalité.

Nous nous posons ainsi quelques questions quant à la pertinence et aux modalités de mise en œuvre des dispositifs suggérés.

Avant tout se pose le problème fondamental de l'ingénierie dont disposent les communes pour réaliser de telles opérations de transformation. En effet, le texte prévoit que la possibilité de déroger au PLU s'applique à l'ensemble des territoires couverts par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu. Il doit donc s'appliquer non seulement aux bureaux, mais aussi à tout bâtiment public sans utilité, comme les anciennes postes, trésoreries ou écoles, souvent en déshérence, qui pourraient constituer un stock de bâti mobilisable pour les territoires ruraux.

Mais de telles opérations induisent une forte complexité. Qui conduira l'étude du potentiel de transformation du bâtiment concerné ? Qui évaluera les coûts globaux de la transformation ? Si le texte prévoit des dérogations à la réglementation urbanistique, rien n'est prévu concernant d'éventuelles dérogations à la réglementation technique, ce qui risque de poser d'évidentes difficultés quant à la viabilité des projets de transformation.

On multiplie les dérogations – au permis de construire, à la commande publique, au PLU ; mais où est l'impulsion politique pour encourager les maires à se lancer dans ces opérations complexes et coûteuses ? Qu'en est-il de l'ingé-

nierie que nous réclamons pour les communes rurales, ingénierie dont elles ont besoin pour mener ces opérations de transformation relativement coûteuses ?

Nous attendons sur ce point un engagement formel de l'État – pourquoi pas *via* l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), instance la plus à même d'effectuer un tel accompagnement – à aider les maires dans l'évaluation et la structuration de leurs projets.

Ce texte manque également de propositions ou de solutions concernant la convergence entre les règles et normes de construction applicables aux bureaux et aux logements.

En effet, envisager et permettre la mutabilité des bâtiments est louable, mais on ne saurait s'exonérer d'une réflexion plus approfondie visant à harmoniser les réglementations existantes, notamment en matière de sécurité incendie, entre les bureaux et les logements, de manière à faciliter la mixité fonctionnelle et l'évolution de l'usage du bâtiment.

Nous demanderons au Gouvernement un engagement clair sur ce sujet.

Mes chers collègues, un autre point nous paraît incontournable, celui de l'inventaire des locaux vacants dans chaque commune.

En effet, les élus locaux ne sont pas toujours au fait du nombre exact de bâtiments disponibles qui pourraient faire l'objet de telles transformations.

Comment les aider à mieux connaître leur patrimoine sans créer pour autant de charges supplémentaires pour les collectivités, lesquelles n'ont pas forcément le temps ni les moyens nécessaires pour établir une telle cartographie ? C'est là une réflexion que nous portons déjà de longue date, dans le cadre notamment des débats sur le ZAN et de la fameuse cartographie des friches. L'État semble aujourd'hui incapable de fournir de telles données. Non seulement un état des lieux s'impose, mais il est également nécessaire que les maires aient accès à des statistiques complètes et précises sur l'état des bâtiments, leur statut et leurs propriétaires.

Il est enfin une question que le texte ne traite pas, celle de la rentabilité de ces futurs logements et du modèle économique que l'on souhaite favoriser.

La transformation de bureaux en logements existe de longue date, notamment à Paris, mais la répartition territoriale des opérations de ce genre est très inégale. Comment, dès lors, favoriser ces opérations dans des territoires où la question de leur rentabilité se posera avec davantage d'acuité que dans une grande métropole ?

On cherche à faciliter la transformation de bureaux en logements : soit. Mais à destination de quel public ?

Étant attachés, comme nombre de nos collègues dans cet hémicycle, aux dispositions de la loi SRU – elles ont prouvé leur efficacité depuis vingt ans –, nous avons déposé un amendement qui tend à préciser explicitement que, dans les communes carencées, la dérogation au PLU ne pourra être accordée que si l'opération de transformation prévoit la réalisation de 30 % de logements sociaux.

Nous saluons la volonté de mobiliser le bâti public inutilisé. Mais quel sera l'investissement de l'État, tant financier qu'en matière d'accompagnement ? Aucune intervention publique n'est prévue pour flécher au moins une partie de ces opérations vers du logement abordable.

Notre groupe a formulé depuis plusieurs années, notamment dans le cadre des projets de loi de finances successifs, des propositions en faveur de la réappropriation du bâti, sans jamais avoir l'oreille du Gouvernement.

Nous espérons que ce texte sera l'occasion pour nous d'être enfin entendus – partiellement, sans doute – ou, à tout le moins, d'engager un travail de réflexion et d'échange.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Dominique Estrosi Sassone. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, après la régulation des meublés de tourisme, nous abordons la transformation des bureaux en logements.

Nous aimerions ainsi effeuiller les pétales d'une marguerite imaginaire, qui serait la stratégie du Gouvernement en la matière. (*M. le ministre délégué s'amuse.*)

Mais ce à quoi nous avons affaire ressemble plutôt à la tactique du salami ! De puzzles en boîtes à outils, le Gouvernement nous demande, pour remédier à la crise du logement, de traiter les sujets en silos, l'un après l'autre, sans véritable vision d'ensemble.

Je ne conteste pas l'utilité du texte qui nous est soumis aujourd'hui et je salue le travail de nos rapporteurs, Martine Berthet, pour la commission des affaires économiques, et Stéphane Sautarel, pour la commission des finances. Ils ont cherché à étendre au maximum la portée du texte initial.

Ils ont ainsi atténué certains de ses défauts, notamment sur le plan fiscal, afin de mieux prendre en compte l'équilibre financier difficile des opérations visées.

Ils ont étendu le champ des types de bâtiments concernés, inclus les surélévations et les extensions, facilité les exceptions, accru le potentiel du permis de construire à destinations multiples.

Quelle est donc l'ampleur du sujet que nous traitons ? Cela a été dit : en Île-de-France, environ 4,5 millions de mètres carrés de bureaux sont vides, dont un quart de manière structurelle. Dans le contexte que nous connaissons, ce potentiel de quelques dizaines de milliers de logements est bon à prendre.

Toutefois, malgré les efforts de nos deux commissions, ce texte restera un simple petit pas dans la bonne direction.

Je regrette que les auteurs de cette proposition de loi, et à travers eux le Gouvernement, n'aient pas eu l'ambition d'englober complètement, par ce texte, le potentiel beaucoup plus important que représentent les quelque 55 000 hectares des 243 zones commerciales identifiées par la Banque des territoires. Une fois restructurées, ces surfaces pourraient représenter un potentiel d'un million de logements.

Monsieur le ministre, cette proposition de loi est également l'un des volets de votre politique en faveur de l'offre. Mais à quel horizon produira-t-elle ses effets ? Depuis une dizaine d'années, le produit des reconversions de bureaux en logements est d'environ 2 000 logements par an. On est bien loin du choc d'offre annoncé depuis 2017 et qui, depuis, a fait long feu.

Alors que, pour des raisons techniques, ces bureaux sont souvent propices à la création de résidences étudiantes, force est de constater que le Gouvernement est également 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 ne se feront sentir que dans plusieurs années; c'est dire qu'ils ne sont pas le remède à la crise sociale que nous connaissons, qui est de plus en plus une crise politique.

Nous soutenons et soutiendrons toute mesure qui accroîtra l'offre de logements et simplifiera la vie des acteurs de la filière. Mais nous pensons également que cette politique de l'offre ne peut répondre, à elle seule, aux besoins en logements des Français. Il faut une autre politique à effet plus immédiat!

Nous avons besoin d'une relance de la demande, car, à l'heure actuelle, le déficit de demande nourrit le déficit d'offre, et non l'inverse. En France, et contrairement à ce qui se passe dans certains pays étrangers, la promotion immobilière 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. Or, précisément, elle n'en vend plus, ou si peu... Il faut donc que les Français puissent de nouveau acheter.

Pourtant, en pleine crise du logement, le Gouvernement a réduit son appui au secteur, aggravant ainsi la situation.

Nicolas Sarkozy, en 2008, et Édouard Balladur, en 1993, avaient fait l'inverse. Ils s'étaient également appuyés sur la capacité contracyclique des bailleurs sociaux qui, mis à l'amende de la réduction de loyer de solidarité (RLS) depuis 2017, n'ont jamais produit aussi peu de logements qu'en 2023!

L'Allemagne, aujourd'hui, relance massivement le logement.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Vous n'avez pas les bons chiffres!

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** Oui, je le redis, une autre politique est possible, même en tenant compte des difficultés financières que nous connaissons, puisque ces dépenses ont un effet de levier important sur l'économie et les recettes fiscales et que le compte national du logement est largement bénéficiaire pour l'État.

À l'opposé de ces petites lois technicistes et pointillistes, c'est à une refondation de la politique du logement que nous appelons.

Nous voulons cette refondation pour recréer un consensus national, adopter une vision d'ensemble et répondre aux besoins des Français.

Le logement doit être le creuset du projet national, et non le moteur d'une archipélisation du vivre ensemble par laquelle, au lieu de vivre les uns avec les autres, nous serions face à face, puis les uns contre les autres, jalouxant qui un logement social, qui un pavillon.

La transformation de bureaux en logements devrait être l'un des éléments de cette vision, car elle peut donner l'occasion, en bâtissant la ville sur la ville, de créer de nouveaux quartiers correspondant à l'ambition d'une densité de qualité, tout en réussissant la transition écologique.

Le groupe Les Républicains soutiendra donc le texte issu du travail de nos deux commissions. Les rapporteurs ont su en effet tirer de cette proposition de loi tout le potentiel de constructibilité qu'elle contenait, dans la perspective de favoriser la création d'un certain nombre de logements supplémentaires. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Florence Blatrix Contat. (*Applaudissements sur les travées du groupe SER.*)

**Mme Florence Blatrix Contat.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, le texte que nous examinons vise à amplifier le mouvement de transformation de bureaux en logements. Dans un marché financier bloqué, l'application de ses dispositions peut contribuer à accroître l'offre de logements dans certains territoires, tout en répondant aux objectifs de sobriété foncière.

Plusieurs dynamiques de marché sont à l'œuvre: le développement du télétravail réduit la demande de surfaces de bureaux; le déficit structurel de logements persiste; l'obsolescence des bâtiments s'accélère face aux défis climatiques.

Cette proposition de loi contient des mesures innovantes, que nous saluons, comme la possibilité de déroger aux règles du plan local d'urbanisme pour faciliter les transformations de locaux en logements ou encore la création d'un permis de construire réversible.

Mais nous devons nous montrer particulièrement vigilants quant aux conséquences de telles opérations pour les communes. Les zones concernées, souvent non résidentielles, devront s'adapter pour accueillir de nouveaux habitants, ce qui implique de réaliser des investissements significatifs pour construire crèches, écoles et autres services de proximité.

Les communes doivent donc conserver la main sur les dérogations au PLU, mais aussi et surtout disposer des moyens nécessaires pour financer les nouveaux équipements publics indispensables pour accueillir de nouveaux habitants.

Le texte intègre, dans cette perspective, des aspects fiscaux cruciaux. Il prévoit notamment l'assujettissement des opérations visées à la taxe d'aménagement.

Nous saluons la transformation, sur l'initiative du rapporteur pour avis de la commission des finances, de l'assujettissement facultatif à la taxe d'aménagement en un assujettissement de droit, qui supprime la nécessité d'une délibération. Cette taxe pourra ainsi être instaurée dès 2025, étant entendu que les communes auront la possibilité d'y renoncer. Nous saluons également l'extension du champ du texte, qui s'appliquera à toutes les opérations de transformation de locaux en logements, et non uniquement aux transformations de bureaux.

Cependant, si nous comprenons bien l'intention de la commission des finances de réduire l'impact de la taxe sur l'équilibre économique des projets, nous nous interrogeons sur l'introduction d'un abattement général de 50 % sur l'assiette de cette taxe. Un tel abattement, qui peut certes être justifié par le fait que la taxe a déjà été payée lors de la première utilisation du bâtiment, ne nous semble pas approprié, car les collectivités concernées auront à supporter de nouveaux coûts directs et indirects, et ce dans le contexte financier dégradé que nous connaissons.

Nous proposerons donc de rétablir l'intégralité de l'assiette fiscale.

Nous regrettons également que le rapporteur ait souhaité que cet assujettissement ne concerne que la part communale de la taxe d'aménagement. Supprimer la part départementale constitue selon nous une erreur, à plusieurs égards. Les départements alertent depuis plusieurs mois sur la dégradation de leur situation financière. L'impact de cette part départementale de la taxe ne modifiera pas de manière significative l'équilibre économique des projets; or celle-ci permet de financer non seulement les opérations engagées sur l'initiative des départements, mais aussi celles que conduisent les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE). Nous proposerons donc de rétablir l'assujettissement des opérations visées à la part départementale.

En définitive, on ne peut que regretter que la taxe d'aménagement ne fasse pas l'objet d'une réforme d'ensemble, comme le groupe Socialiste, Écologiste et Républicain le suggère depuis plusieurs années. Une telle réforme devient d'autant plus cruciale que la mise en place du zéro artificialisation nette est porteuse de conséquences financières pour les collectivités.

Cette proposition de loi présente néanmoins un début de réponse, certes très partiel, à la crise du logement, tout en favorisant la transition écologique et le recyclage urbain ; nous lui apporterons donc notre soutien.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.)*

**M. Jean-Baptiste Blanc.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, bien que la proposition de loi que nous examinons ce soir soit évidemment louable et nécessaire, elle est loin d'être suffisante pour résoudre la crise du logement qui sévit dans notre pays – nous l'avons toutes et tous dit.

En France, le besoin en logements, tant dans les zones tendues que dans les zones rurales, est sans précédent. Cette situation entrave les projets des Français, ce qui est inacceptable.

La transformation des bureaux vacants en logements, bien que salutaire, ne saurait à elle seule répondre à l'ampleur de la crise que nous connaissons. Monsieur le ministre, nous sommes tous impatients de discuter, dans les prochains jours, de votre projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables.

En attendant, il est temps d'aborder de manière exhaustive les nombreux défis auxquels nous faisons face en matière de politique du logement : construction, rénovation, transformation, densification, multifonctionnalité, reconquête des friches, etc. autant de sujets qui tous renvoient au ZAN. Il est urgent pour les relever de trouver des outils opérationnels adéquats, en matière notamment de financement, de fiscalité – là encore, nous l'avons toutes et tous répété –, mais aussi d'ingénierie – je suis d'accord avec Christian Redon-Sarrazy, ce point est essentiel.

Nos commissions ont accompli un travail notable, qu'il faut saluer, pour améliorer le texte qui nous est soumis ce soir. Sur l'initiative de nos rapporteurs, Martine Berthet et Stéphane Sautarel, et par les amendements qu'elles ont adoptés, elles ont rendu le dispositif plus opérationnel et sécurisé les collectivités locales dans la maîtrise de leurs projets.

L'article 1<sup>er</sup> introduit une possibilité de dérogation au zonage du PLU pour permettre la transformation de bureaux en logements : voilà une mesure essentielle pour les communes, dont les plans locaux d'urbanisme s'appliquent strictement.

L'article 2 permet aux collectivités ayant institué une taxe d'aménagement d'y assujettir, si elles délibèrent en ce sens, les opérations de transformation. La rédaction proposée par notre rapporteur pour avis Stéphane Sautarel permet de trouver un juste équilibre, me semble-t-il, entre la réduction de l'impact de la taxe sur l'équilibre économique des projets et la préservation de l'apport de ressources aux collectivités du bloc communal.

La mise en œuvre effective de cette loi dépendra en effet de l'implication des communes. Les collectivités, en raison de leur proximité avec le terrain, sont les mieux placées pour comprendre les spécificités et les besoins de leur territoire – on le répète sans cesse ! Elles doivent donc disposer de la

flexibilité nécessaire pour adapter les mesures au contexte local. Si l'on veut que les communes puissent utiliser pleinement cette boîte à outils législative, il convient de les soutenir en adoptant un cadre réglementaire clair et en leur octroyant des ressources adéquates.

L'article 3 *bis*, qui étend la possibilité de recourir à des projets urbains partenariaux aux opérations de transformation de locaux d'activité en habitations, va dans le bon sens ; Martine Berthet l'a rappelé. Peut-être faut-il le compléter par des mesures financières et techniques pour faciliter la mise en œuvre de ces projets.

Monsieur le ministre, lors de votre audition devant la commission des affaires économiques le 15 mai dernier, vous avez exprimé des regrets sur le volet fiscal. Dans votre propos liminaire, vous avez souligné que la fiscalité est absente de cette proposition de loi, indiquant, conformément à la doctrine établie en la matière, que de telles mesures relèvent de la loi de finances. Vous avez rappelé que des incitations fiscales sont nécessaires pour atteindre les objectifs ambitieux et essentiels fixés, et vous avez exprimé votre frustration – que je partage ! – devant l'omission de la dimension fiscale. Celle-ci est en effet indispensable pour rendre les projets de transformation de bureaux en logements économiquement viables et attractifs pour les investisseurs. C'est pour cette raison qu'il faut faire droit aux nombreuses propositions de notre collègue Stéphane Sautarel.

Pour ma part, j'ai déposé un amendement qui vise à augmenter de 50 % à 75 % l'abattement de la taxe d'aménagement sur les 100 premiers mètres carrés des résidences principales issues d'opérations de transformation. Alléger la charge fiscale pesant sur les nouvelles constructions est une solution idoine pour inciter les investisseurs à convertir les bureaux en logements, puisque cela compense tout ou partie des coûts associés à cette transformation, qui sont généralement de 10 % à 15 % plus élevés que ceux d'une construction neuve classique.

En outre, la réduction du taux de l'impôt sur les plus-values, dont nous pourrions discuter lors de l'examen du prochain projet de loi de finances, constituerait une incitation significative pour les investisseurs. J'espère, monsieur le ministre, que nous pourrions, à cette occasion, approfondir cette piste.

La transformation de bureaux en logements est par ailleurs une nécessité écologique – de nouveau, cela a été dit. Le secteur résidentiel est responsable, à lui seul, de près de 17 % des émissions de gaz à effet de serre. Adopter une approche qui évite la démolition-reconstruction permettrait de réduire ces émissions tout en luttant contre l'étalement urbain ; ainsi alignerions-nous nos actions sur l'objectif du ZAN *via* une stratégie consistant à construire la ville sur la ville.

En conclusion, mes chers collègues, cette proposition de loi, bien qu'utile, reste une réponse partielle à la crise du logement.

Au-delà des ajustements à la marge, nous attendons, comme le propose notre collègue Dominique Estrosi Sassone, une réforme générale de la politique du logement, qui aborderait de manière systématique et globale toutes les dimensions du problème.

Deux instances sénatoriales, notre groupe de suivi des dispositions législatives et réglementaires relatives à la stratégie de réduction de l'artificialisation des sols et notre mission d'information sur le financement du ZAN, prendront évidemment toute leur part dans ce débat. Nous

interviendrons lors de l'examen du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables et formulons des propositions dès le mois de septembre, qui trouveront, nous l'espérons, des traductions législatives.

En attendant, il convient d'améliorer les modalités d'application locale de cette proposition de loi en soutenant les communes dans leur action de transformation de bureaux en logements. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Je souhaite apporter aux orateurs qui viennent de s'exprimer trois réponses de fond et une réponse de méthode.

Premièrement, Mme la présidente Estrosi Sassone a bien fait d'évoquer la question des zones commerciales, qui constituent un gisement important de création d'offres de logements.

Avec Olivia Grégoire, nous avons identifié 74 zones qui présentent un potentiel de création de 25 000 logements. Notre rôle sera d'accélérer les procédures et de contribuer financièrement à la réalisation des projets. Nous avons lancé cette initiative à Avignon, où pas moins de 900 logements seront créés. À Saint-Malo, où j'étais tout à l'heure avec la présidente de la délégation sénatoriale aux collectivités territoriales, Françoise Gatel, l'État investit 500 000 euros dans le quartier de La Découverte, ce qui permettra d'y créer des logements.

Il existe donc bel et bien un gisement d'offre. Commençons par réussir l'aménagement de ces 74 zones. J'entends votre appel à aller plus loin, madame Estrosi Sassone, afin que, de 74 zones, on passe à 150, voire à 200...

Deuxièmement, comme un certain nombre d'entre vous l'ont fait remarquer, les opérations de conversion de bureaux en logements sont chères et complexes d'un point de vue technique, si bien que, jusqu'à présent, elles ont été relativement rares.

C'était tout à fait vrai à une époque où le prix des bureaux était beaucoup plus élevé qu'aujourd'hui. Mais, comme les acteurs du logement et de la construction nous l'indiquent, les bureaux étant souvent vides en raison de la dichotomie qui se creuse entre l'offre et la demande de bureaux, le prix du mètre carré de bureau baisse, et avec lui la valeur vénale de ce type de biens ; ainsi leur conversion en logements devient-elle, avec le temps, de plus en plus intéressante.

Il est dès lors plus facile aujourd'hui que ces dernières années de trouver un modèle économique pour ces opérations, notamment en Île-de-France, mais pas seulement. Nous avons donc bon espoir que l'évolution de la situation de marché favorise à l'avenir la conversion de bureaux en logements.

Troisièmement, madame la présidente Estrosi Sassone, je suis très sensible aux comparaisons avec nos voisins européens. En fait de *benchmark* international, vous avez cité l'Allemagne, qui est un exemple sur bien des sujets ; reste qu'en matière de logement, du fait de l'augmentation des taux d'intérêt, tous les pays européens sont en difficulté – nous devons l'admettre collectivement. J'ajoute que non, l'Allemagne ne construit pas plus par habitant que la France !

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission.** Son gouvernement dépense plus !

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** Certes, mais cela ne se ressent pas dans les statistiques portant sur la création de logements : la France construit chaque année 6 logements

neufs pour 1 000 habitants, contre 3,5 en Allemagne, 1,9 pour l'Espagne, 1,3 pour l'Italie. La France construit donc plus de logements neufs par habitant que ses voisins. Si la situation est difficile dans notre pays, reconnaissons qu'elle l'est tout autant, sinon davantage, ailleurs en Europe.

J'en viens à un dernier élément de réponse, sur la méthode. J'ai entendu chaque orateur expliquer que la proposition de loi, bien qu'intéressante, ne répondait pas totalement à la crise du logement. C'est tout à fait vrai ! Je n'ai jamais prétendu qu'une seule proposition de loi résoudrait, comme par magie, ladite crise.

J'ai bien entendu également votre regret, mesdames, messieurs les sénateurs, que nous n'ayons pas fusionné l'ensemble des textes relatifs au logement dans un grand texte global. Les images du puzzle ou de la marguerite ont été évoquées, mais l'important n'est-il pas, au bout du compte, d'obtenir un bouquet auquel aucune fleur ne manquera ?

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission.** On verra, on verra... (*Sourires.*)

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** En un an, nous avons fait pas mal de choses : vous avez adopté la proposition de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite en luttant contre les squats et les impayés locatifs, dont j'étais l'auteur, ainsi que le projet de loi visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, qui comportait une soixantaine d'articles ; nous venons d'examiner, cet après-midi, la proposition de loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ; nous débattons maintenant de la question de la transformation des bureaux en logements. Une proposition de loi relative aux conditions de réalisation des travaux de rénovation énergétique des logements vient d'être déposée à l'Assemblée nationale et vous aurez à débattre très prochainement du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables.

Mis bout à bout, ces différents textes législatifs finissent par constituer un joli bouquet, fait de près d'une dizaine de fleurs, madame la présidente Estrosi Sassone ! (*Nouveaux sourires.*)

Certains auraient préféré que l'ensemble de ces fleurs soient présentées au Parlement dans un même bouquet, au même moment. Notre méthode a néanmoins ses vertus, la première, et non la moindre, mesdames, messieurs les sénateurs, étant de vous permettre à chaque discussion générale d'indiquer que le texte est intéressant, mais qu'il est insuffisant et qu'il ne résoudra pas à lui seul la crise du logement... (*Mêmes mouvements.*)

Plus sérieusement, cette méthode permet d'obtenir des textes précis, courts et dont on peut escompter l'adoption. Ne soyons pas aveugles au contexte politique : le Gouvernement ne dispose que d'une majorité relative à l'Assemblée nationale. Il est donc parfois complexe de faire adopter des textes et d'en maîtriser la discussion : si l'on avait mis les quelque dix fleurs que j'ai citées à l'intérieur du même paquet, le bouquet aurait risqué de grossir, voire de faner au gré de la procédure parlementaire... Je me dois donc d'être réaliste, c'est-à-dire de composer avec le contexte parlementaire qui prévaut actuellement, dont je n'ignore rien.

Enfin, cette méthode présente l'intérêt de permettre la coconstruction de la loi avec les parlementaires. Ainsi le Gouvernement a-t-il repris des initiatives – il ne faut pas manquer de le noter – qui émanent des parlementaires – députés, mais aussi sénateurs. Nous écoutons les parlemen-

taires ; et, lorsqu'ils ont de bonnes idées, nous les faisons prospérer : on ne saurait nous le reprocher ! Si nous avons repris à notre compte toutes les propositions des parlementaires dans un grand projet de loi gouvernemental se substituant à vos initiatives, vous nous l'auriez sans doute reproché, à juste titre.

Essayons de travailler dans ce cadre méthodologique qui, j'en conviens, n'est pas forcément le plus simple, mais qui, à la fin des fins, j'en suis certain, donnera un joli bouquet, madame la présidente Estrosi Sassone, permettant de répondre du mieux possible à la crise du logement – voilà tout ce que j'appelle de mes vœux.

Étant donné l'heure tardive, madame la présidente, il est probable que nous poursuivions ce débat demain. En attendant, mesdames, messieurs les sénateurs, je vous souhaite de passer une bonne nuit et vous dis : à demain ! (*Applaudissements sur les travées du groupe RDPI.*)

**Mme la présidente.** C'est sur cette conclusion bucolique que je m'apprête à lever la séance. (*Sourires.*)

La discussion générale est close.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

6

## ORDRE DU JOUR

**Mme la présidente.** Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée à aujourd'hui, mercredi 22 mai 2024 :

À quinze heures :

Questions d'actualités au Gouvernement.

À seize heures trente et le soir :

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) ;

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) ;

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) ;

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).

Personne ne demande la parole?...

La séance est levée.

(*La séance est levée le mercredi 22 mai 2024, à zéro heure quarante-cinq.*)

*Pour le Directeur des comptes rendus du Sénat,  
le Chef de publication*

FRANÇOIS WICKER

# ANNEXES AU PROCÈS-VERBAL

## de la séance

### du mardi 21 mai 2024

#### SCRUTIN N° 183

sur l'amendement n° 159, présenté par Mme Sylviane Noël au nom de la commission des affaires économiques, à l'article 1<sup>er</sup> A de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la Présidence :

Nombre de votants .....	341
Suffrages exprimés .....	239
Pour .....	205
Contre .....	34

Le Sénat a adopté

#### ANALYSE DU SCRUTIN

##### GRUPE LES RÉPUBLICAINS (133) :

*Pour* : 132

*N'a pas pris part au vote* : 1 M. Gérard Larcher, Président du Sénat

##### GRUPE SOCIALISTE, ÉCOLOGISTE ET RÉPUBLICAIN (64) :

*Abstentions* : 64

##### GRUPE UNION CENTRISTE (57) :

*Pour* : 56

*N'a pas pris part au vote* : 1 Mme Sylvie Vermeillet, Présidente de séance

##### GRUPE RASSEMBLEMENT DES DÉMOCRATES, PROGRESSISTES ET INDÉPENDANTS (22) :

*Pour* : 1 Mme Nadège Havet

*Abstentions* : 21

##### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN CITOYEN ET ÉCOLOGISTE - KANAKY (18) :

*Contre* : 18

##### GRUPE LES INDÉPENDANTS - RÉPUBLIQUE ET TERRITOIRES (18) :

*Abstentions* : 17

*N'a pas pris part au vote* : 1 M. Joël Guerriau

##### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

*Pour* : 16

##### GRUPE ÉCOLOGISTE - SOLIDARITÉ ET TERRITOIRES (16) :

*Contre* : 16

##### RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (4) :

*N'ont pas pris part au vote* : 4 MM. Aymeric Durox, Joshua Hochart, Stéphane Ravier, Christopher Szczurek

##### Ont voté pour :

Marie-Do Aeschlimann	Patrick Chaize	Sylvie Goy-Chavent
Pascal Allizard	Alain Chatillon	Daniel Gremillet
Jean-Claude Anglars	Patrick Chauvet	Jacques Groperrin
Jocelyne Antoine	Guillaume Chevrollier	Philippe Grosvalet
Jean-Michel Arnaud	Marta de Cidrac	Pascale Gruny
Jean Bacci	Olivier Cigolotti	Daniel Gueret
Jean-Pierre Bansard	Marie-Carole Ciuntu	Jocelyne Guidez
Philippe Bas	Édouard Courtial	Véronique Guillotin
Arnaud Bazin	Pierre Cuypers	André Guiol
Bruno Belin	Mathieu Darnaud	Nadège Havet
Marie-Jeanne Bellamy	Raphaël Daubet	Olivier Henno
Nadine Bellurot	Marc-Philippe Daubresse	Loïc Hervé
Catherine Belrhiti	Vincent Delahaye	Christine Herzog
Martine Berthet	Nathalie Delattre	Jean Hingray
Christian Bilhac	Bernard Delcros	Alain Houpert
Annick Billon	Patricia Demas	Jean-Raymond Hugonet
Étienne Blanc	Stéphane Demilly	Jean-François Husson
Jean-Baptiste Blanc	Chantal Deseyne	Corinne Imbert
Yves Bleunven	Brigitte Devésa	Annick Jacquemet
Christine Bonfanti-Dossat	Franck Dhersin	Micheline Jacques
François Bonhomme	Catherine Di Folco	Lauriane Josende
François Bonneau	Élisabeth Doineau	Else Joseph
Philippe Bonnacarrère	Sabine Drexler	Muriel Jourda
Michel Bonnus	Alain Duffourg	Mireille Jouve
Alexandra Borchio	Catherine Dumas	Alain Joyandet
Fontimp	Françoise Dumont	Roger Karoutchi
Gilbert Bouchet	Laurent Duplomb	Claude Kern
Jean-Marc Boyer	Dominique Estrosi Sassone	Khalifé Khalifé
Valérie Boyer	Jacqueline Eustache-Brinio	Christian Klingner
Max Brisson	Agnès Evren	Sonia de La Provôté
Christian Bruyen	Daniel Fargeot	Laurent Lafon
François-Noël Buffet	Gilbert Favreau	Marc Laménie
Laurent Burgoa	Bernard Fialaire	Ahmed Laouedj
Henri Cabanel	Isabelle Florennes	Florence Lassarade
Alain Cadec	Philippe Folliot	Michel Laurier
Olivier Cadic	Christophe-André Frassa	Daniel Laurent
Guislain Cambion	Amel Gacquerre	Christine Lavarde
Christian Cambon	Laurence Garnier	Antoine Lefèvre
Agnès Canayer	Françoise Gatel	Dominique de Legge
Michel Canévet	Fabien Genet	Ronan Le Gleut
Vincent Capocanellas	Frédérique Gerbaud	Henri Leroy
Marie-Claire Carrère-Gée	Annick Girardin	Stéphane Le Rudulier
Maryse Carrère	Éric Gold	Pierre-Antoine Levi
Alain Cazabonne	Béatrice Gosselin	Anne-Catherine Loisier
Anne Chain-Larché	Nathalie Goulet	Jean-François Longeot
		Vivette Lopez
		Viviane Malet

Didier Mandelli  
Hervé Marseille  
Pascal Martin  
Pauline Martin  
Michel Masset  
Hervé Maurey  
Thierry Meignen  
Franck Menonville  
Marie Mercier  
Damien Michallet  
Brigitte Micouleau  
Alain Milon  
Jean-Marie Mizzon  
Albéric de Montgolfier  
Catherine Morin-Desailly  
Philippe Mouiller  
Laurence Muller-Bronn  
Georges Naturel  
Anne-Marie Nédélec  
Louis-Jean de Nicolaj  
Sylviane Noël  
Claude Nougéin  
Olivier Paccaud

Guyène Pantel  
Jean-Jacques Panunzi  
Paul Toussaint Parigi  
Philippe Paul  
Jean-Gérard Paumier  
Cyril Pellevat  
Clément Pernot  
Cédric Perrin  
Évelyne Perrot  
Annick Petrus  
Stéphane Piednoir  
Bernard Pillefer  
Kristina Pluchet  
Rémy Pointereau  
Sophie Primas  
Frédérique Puissat  
Jean-François Rapin  
André Reichardt  
Évelyne Renaud-Garabedian  
Bruno Retailleau  
Hervé Reynaud  
Olivia Richard  
Marie-Pierre Richer  
Olivier Rietmann

Bruno Rojouan  
Anne-Sophie Romagny  
Jean-Yves Roux  
Jean-Luc Ruelle  
Denise Saint-Pé  
Hugues Saury  
Stéphane Sautarel  
Michel Savin  
Elsa Schalck  
Bruno Sido  
Jean Sol  
Nadia Sollogoub  
Laurent Somon  
Francis Szpiner  
Philippe Tabarot  
Lana Tetuanui  
Sylvie Valente Le Hir  
Jean-Marie Vanlerenberghe  
Anne Ventalon  
Dominique Vérien  
Cédric Vial  
Jean Pierre Vogel

**N'ont pas pris part au vote :**

Gérard Larcher,  
Président du Sénat  
Sylvie Vermeillet,  
Présidente de séance

Aymeric Durox  
Joël Guerriau  
Joshua Hochart  
Stéphane Ravier

Christopher Szczurek

**SCRUTIN N° 184**

sur les amendements identiques n° 32 rectifié bis, présenté par M. Cédric Chevalier et plusieurs de ses collègues, n° 60 rectifié, présenté par M. Rémi Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, n° 70 rectifié bis, présenté par Mme Nadège Havet et plusieurs de ses collègues, et n° 115, présenté par Mme Marianne Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, à l'article 1<sup>er</sup> A de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la Présidence :

Nombre de votants .....	341
Suffrages exprimés .....	334
Pour .....	110
Contre .....	224

Le Sénat n'a pas adopté

**ANALYSE DU SCRUTIN****GRUPE LES RÉPUBLICAINS (133) :**

Pour : 1 M. Max Brisson

Contre : 131

N'a pas pris part au vote : 1 M. Gérard Larcher, Président du Sénat

**GRUPE SOCIALISTE, ÉCOLOGISTE ET RÉPUBLICAIN (64) :**

Pour : 64

**GRUPE UNION CENTRISTE (57) :**

Contre : 56

N'a pas pris part au vote : 1 Mme Sylvie Vermeillet, Présidente de séance

**GRUPE RASSEMBLEMENT DES DÉMOCRATES, PROGRESSISTES ET INDÉPENDANTS (22) :**

Pour : 1 Mme Nadège Havet

Contre : 21

**GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN CITOYEN ET ÉCOLOGISTE - KANAKY (18) :**

Pour : 18

**GRUPE LES INDÉPENDANTS - RÉPUBLIQUE ET TERRITOIRES (18) :**

Pour : 10

Abstentions : 7 Mme Corinne Bourcier, MM. Jean-Pierre Grand, Vincent Louault, Pierre Médevielle, Pierre Jean Rochette, Pierre-Jean Verzelen, Dany Wattebled

N'a pas pris part au vote : 1 M. Joël Guerriau

**GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :**

Contre : 16

**Ont voté contre :**

Cathy Apourceau-Poly  
Jérémy Bacchi  
Pierre Barros  
Guy Benarroche  
Grégory Blanc  
Éric Bocquet  
Ian Brossat  
Céline Brulin  
Évelyne Corbière  
Naminzo  
Jean-Pierre Corbisez  
Cécile Cukierman

Ronan Dantec  
Thomas Dossus  
Jacques Fernique  
Fabien Gay  
Guillaume Gontard  
Michelle Gréaume  
Antoinette Guhl  
Yannick Jadot  
Gérard Lahellec  
Monique de Marco  
Marianne Margaté  
Akli Mellouli

Mathilde Ollivier  
Pierre Ouzoulias  
Raymonde Poncet  
Monge  
Daniel Salmon  
Pascal Savoldelli  
Ghislaine Senée  
Silvana Silvani  
Anne Souyris  
Marie-Claude Varailles  
Mélanie Vogel  
Robert Wienie Xowie

**Abstentions :**

Viviane Artigalas  
Audrey Bélim  
Olivier Bitz  
Florence Blatrix  
Contat  
Nicole Bonnefoy  
Denis Bouad  
Corinne Bourcier  
Hussein Bourgi  
Jean-Luc Brault  
Isabelle Briquet  
Colombe Brossel  
Bernard Buis  
Frédéric Buval  
Marion Canalès  
Emmanuel Capus  
Rémi Cardon  
Marie-Arlette Carlotti  
Samantha Cazebonne  
Christophe Chaillou  
Yan Chantrel  
Daniel Chasseing  
Cédric Chevalier  
Catherine Conconne  
Hélène Conway-Mouret  
Thierry Cozic  
Karine Daniel  
Laure Darcos  
Jérôme Darras  
Gilbert-Luc Devinaz  
Jérôme Durain  
Nicole Duranton  
Vincent Éblé  
Frédérique Espagnac  
Sébastien Fagnen  
Rémi Féraud

Corinne Féret  
Jean-Luc Fichet  
Stéphane Fouassin  
Hervé Gillé  
Jean-Pierre Grand  
Laurence Harribey  
Ludovic Haye  
Xavier Iacovelli  
Olivier Jacquin  
Éric Jeansannetas  
Patrice Joly  
Bernard Jomier  
Gisèle Jourda  
Patrick Kanner  
Éric Kerrouche  
Mikaele Kulimoetoke  
Marie-Pierre de La Gontrie  
Annie Le Houerou  
Jean-Baptiste Lemoyne  
Marie-Claude Lermytte  
Martin Lévrier  
Audrey Linkenheld  
Vincent Louault  
Jean-Jacques Lozach  
Monique Lubin  
Victorin Lurel  
Claude Malhuret  
Alain Marc  
Didier Marie  
Pierre Médevielle  
Serge Méryllou  
Jean-Jacques Michau  
Thani Mohamed Soilihi

Marie-Pierre Monier  
Franck Montaugé  
Solanges Nadille  
Corinne Narassiguin  
Saïd Omar Oili  
Alexandre Ouzille  
Vanina Paoli-Gagin  
Georges Patient  
François Patriat  
Marie-Laure Phinera-Horth  
Sebastien Pla  
Émilienne Pouirol  
Didier Rambaud  
Claude Raynal  
Christian Redon-Sarrazy  
Sylvie Robert  
Pierre Jean Rochette  
Teva Rohfritsch  
Pierre-Alain Roiron  
David Ros  
Laurence Rossignol  
Patricia Schillinger  
Lucien Stanzione  
Rachid Temal  
Dominique Théophile  
Jean-Claude Tissot  
Simon Uzenat  
Mickaël Vallet  
Jean-Marc Vayssouze-Faure  
Pierre-Jean Verzelen  
Louis Vogel  
Dany Wattebled  
Michaël Weber  
Adel Ziane

**GROUPE ÉCOLOGISTE - SOLIDARITÉ ET TERRITOIRES (16) :***Pour* : 16**RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (4) :***N'ont pas pris part au vote* : 4 MM. Aymeric Durox, Joshua Hochart, Stéphane Ravier, Christopher Szczurek**Ont voté pour :**

Cathy Apourceau-Poly  
Viviane Artigal  
Jérémy Bacchi  
Pierre Barros  
Audrey Bélim  
Guy Benarroche  
Grégory Blanc  
Florence Blatrix  
Contat  
Éric Bocquet  
Nicole Bonnefoy  
Denis Bouad  
Hussein Bourgi  
Jean-Luc Brault  
Isabelle Briquet  
Max Brisson  
Ian Brossat  
Colombe Brossel  
Céline Brulin  
Marion Canalès  
Emmanuel Capus  
Rémi Cardon  
Marie-Arlette Carlotti  
Christophe Chaillou  
Yan Chantrel  
Daniel Chasseing  
Cédric Chevalier  
Catherine Conconne  
Hélène Conway-  
Mouret  
Evelyne Corbière  
Naminzo  
Jean-Pierre Corbisez  
Thierry Cozic  
Cécile Cukierman  
Karine Daniel  
Ronan Dantec  
Laure Darcos  
Jérôme Darras  
Gilbert-Luc Devinaz

Thomas Dossus  
Jérôme Durain  
Vincent Éblé  
Frédérique Espagnac  
Sébastien Fagnen  
Rémi Féraud  
Corinne Féret  
Jacques Fernique  
Jean-Luc Fichet  
Fabien Gay  
Hervé Gillé  
Guillaume Gontard  
Michelle Gréaume  
Antoinette Guhl  
Laurence Harribey  
Nadège Havet  
Olivier Jacquin  
Yannick Jadot  
Éric Jeansannetas  
Patrice Joly  
Bernard Jomier  
Gisèle Jourda  
Patrick Kanner  
Éric Kerrouche  
Marie-Pierre de La  
Gontrie  
Gérard Lahellec  
Annie Le Houerou  
Marie-Claude  
Lermytte  
Audrey Linkenheld  
Jean-Jacques Lozack  
Monique Lubin  
Victorin Lurel  
Claude Malhuret  
Alain Marc  
Monique de Marco  
Marianne Margaté  
Didier Marie  
Akli Mellouli

Serge Mérillou  
Jean-Jacques Michau  
Marie-Pierre Monier  
Franck Montaüé  
Corinne Narassiguin  
Mathilde Ollivier  
Alexandre Ouizille  
Pierre Ouzoulias  
Vanina Paoli-Gagin  
Sébastien Pla  
Raymonde Poncet  
Monge  
Émilienne Poumirol  
Claude Raynal  
Christian Redon-  
Sarrazy  
Sylvie Robert  
Pierre-Alain Roiron  
David Ros  
Laurence Rossignol  
Daniel Salmon  
Pascal Savoldelli  
Ghislaine Senée  
Silvana Silvani  
Anne Souyris  
Lucien Stanzione  
Rachid Temal  
Jean-Claude Tissot  
Simon Uzenat  
Mickaël Vallet  
Marie-Claude Varaillas  
Jean-Marc Vayssouze-  
Faure  
Louis Vogel  
Mélanie Vogel  
Michaël Weber  
Robert Wienie Xowie  
Adel Ziane

**Ont voté contre :**

Marie-Do  
Aeschlimann  
Pascal Allizard  
Jean-Claude Anglars  
Jocelyne Antoine  
Jean-Michel Arnaud  
Jean Bacci  
Jean-Pierre Bansard  
Philippe Bas  
Arnaud Bazin  
Bruno Belin  
Marie-Jeanne Bellamy  
Nadine Bellurot  
Catherine Belrhiti  
Martine Berthet  
Christian Bilhac  
Annick Billon  
Olivier Bitz  
Étienne Blanc  
Jean-Baptiste Blanc  
Yves Bleunven  
Christine Bonfanti-  
Dossat  
François Bonhomme  
François Bonneau  
Philippe Bonnacarrère

Michel Bonnus  
Alexandra Borchio  
Fontimp  
Gilbert Bouchet  
Jean-Marc Boyer  
Valérie Boyer  
Christian Bruyen  
François-Noël Buffet  
Bernard Buis  
Laurent Burgoa  
Frédéric Buval  
Henri Cabanel  
Alain Cadec  
Olivier Cadic  
Guislain Cambier  
Christian Cambon  
Agnès Canayer  
Michel Canévet  
Vincent Capo-  
Canellas  
Marie-Claire Carrère-  
Gée  
Maryse Carrère  
Alain Cazabonne  
Samantha Cazebonne  
Anne Chain-Larché

Patrick Chaize  
Alain Chatillon  
Patrick Chauvet  
Guillaume Chevrollier  
Marta de Cidrac  
Olivier Cigolotti  
Marie-Carole Ciuntu  
Édouard Courtial  
Pierre Cuyppers  
Mathieu Darnaud  
Raphaël Daubet  
Marc-Philippe  
Daubresse  
Vincent Delahaye  
Nathalie Delattre  
Bernard Delcros  
Patricia Demas  
Stéphane Demilly  
Chantal Deseyne  
Brigitte Devésa  
Franck Dhersin  
Catherine Di Folco  
Élisabeth Doineau  
Sabine Drexler  
Alain Duffourg  
Catherine Dumas

Françoise Dumont  
Laurent Duplomb  
Nicole Duranton  
Dominique Estrosi  
Sassone  
Jacqueline Eustache-  
Brinio  
Agnès Evren  
Daniel Fargeot  
Gilbert Favreau  
Bernard Fialaire  
Isabelle Florennes  
Philippe Folliot  
Stéphane Fouassin  
Christophe-André  
Frassa  
Amel Gacquerre  
Laurence Garnier  
Françoise Gatel  
Fabien Genet  
Frédérique Gerbaud  
Annick Girardin  
Éric Gold  
Béatrice Gosselin  
Nathalie Goulet  
Sylvie Goy-Chavent  
Daniel Gremillet  
Jacques Groperrin  
Philippe Grosvalat  
Pascale Gruny  
Daniel Gueret  
Jocelyne Guidez  
Véronique Guillotin  
André Guiol  
Ludovic Haye  
Olivier Henno  
Loïc Hervé  
Christine Herzog  
Jean Hingray  
Alain Houpert  
Jean-Raymond  
Hugonet  
Jean-François Husson  
Xavier Iacovelli  
Corinne Imbert  
Annick Jacquemet  
Micheline Jacques  
Lauriane Josende  
Else Joseph  
Muriel Jourda  
Mireille Jouve  
Alain Joyandet  
Roger Karoutchi  
Claude Kern  
Khalifé Khalifé

Christian Klinger  
Mikaele Kulimoetoke  
Sonia de La Provôté  
Laurent Lafon  
Marc Laménie  
Ahmed Laouedj  
Florence Lassarade  
Michel Laugier  
Daniel Laurent  
Christine Lavarde  
Antoine Lefevre  
Dominique de Legge  
Ronan Le Gleut  
Jean-Baptiste  
Lemoynes  
Henri Leroy  
Stéphane Le Rudulier  
Pierre-Antoine Levi  
Martin Lévrier  
Anne-Catherine  
Loisier  
Jean-François Longeot  
Vivette Lopez  
Viviane Malet  
Didier Mandelli  
Hervé Marseille  
Pascal Martin  
Pauline Martin  
Michel Masset  
Hervé Maurey  
Thierry Meignen  
Franck Menonville  
Marie Mercier  
Damien Michallet  
Brigitte Micouleau  
Alain Milon  
Jean-Marie Mizzon  
Thani Mohamed  
Soilih  
Albéric de Montgolfier  
Catherine Morin-  
Desailly  
Philippe Mouiller  
Laurence Muller-  
Bronn  
Solanges Nadille  
Georges Naturel  
Anne-Marie Nédélec  
Louis-Jean de Nicolaj  
Sylviane Noël  
Claude Nougein  
Saïd Omar Oïli  
Olivier Paccaud  
Guylène Pantel  
Jean-Jacques Panunzi

**Abstentions :**

Corinne Bourcier  
Jean-Pierre Grand  
Vincent Louault

Pierre Médevielle  
Pierre Jean Rochette  
Pierre-Jean Verzellen

Dany Wattebled

**N'ont pas pris part au vote :**

Gérard Larcher,  
Président du Sénat  
Sylvie Vermeillet,  
Présidente de séance

Aymeric Durox  
Joël Guerriau  
Joshua Hochart  
Stéphane Ravier

Christopher Szczurek

**SCRUTIN N° 185**

sur les amendements identiques n° 7 rectifié bis, présenté par M. Max Brisson et plusieurs de ses collègues, et n° 118, présenté par Mme Marianne Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky, à l'article 1<sup>er</sup> A de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la Présidence :

Nombre de votants .....	339
Suffrages exprimés .....	239
Pour .....	36
Contre .....	203

Le Sénat n'a pas adopté

### ANALYSE DU SCRUTIN

#### GRUPE LES RÉPUBLICAINS (133) :

*Pour* : 1 M. Max Brisson

*Contre* : 131

*N'a pas pris part au vote* : 1 M. Gérard Larcher, Président du Sénat

#### GRUPE SOCIALISTE, ÉCOLOGISTE ET RÉPUBLICAIN (64) :

*Abstentions* : 64

#### GRUPE UNION CENTRISTE (57) :

*Contre* : 56

*N'a pas pris part au vote* : 1 Mme Sylvie Vermeillet, Présidente de séance

#### GRUPE RASSEMBLEMENT DES DÉMOCRATES, PROGRESSISTES ET INDÉPENDANTS (22) :

*Abstentions* : 22

#### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN CITOYEN ET ÉCOLOGISTE - KANAKY (18) :

*Pour* : 18

#### GRUPE LES INDÉPENDANTS - RÉPUBLIQUE ET TERRITOIRES (18) :

*Pour* : 1 M. Cédric Chevalier

*Abstentions* : 14

*N'ont pas pris part au vote* : 3 MM. Joël Guerriau, Louis Vogel, Dany Wattebled

#### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

*Contre* : 16

#### GRUPE ÉCOLOGISTE - SOLIDARITÉ ET TERRITOIRES (16) :

*Pour* : 16

#### RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (4) :

*N'ont pas pris part au vote* : 4 MM. Aymeric Durox, Joshua Hochart, Stéphane Ravier, Christopher Szczurek

#### Ont voté pour :

Cathy Apourceau-Poly	Cécile Cukierman	Mathilde Ollivier
Jérémy Bacchi	Ronan Dantec	Pierre Ouzoulias
Pierre Barros	Thomas Dossus	Raymond Poncet
Guy Benarroche	Jacques Fernique	Monge
Grégory Blanc	Fabien Gay	Daniel Salmon
Éric Bocquet	Guillaume Gontard	Pascal Savoldelli
Max Brisson	Michelle Gréaume	Ghislaine Senée
Ian Brossat	Antoinette Guhl	Silvana Silvani
Céline Brulin	Yannick Jadot	Anne Souyris
Cédric Chevalier	Gérard Lahellec	Marie-Claude Varailas
Evelyne Corbière	Monique de Marco	Mélanie Vogel
Naminzo	Marianne Margaté	Robert Wienie Xowie
Jean-Pierre Corbisez	Akli Mellouli	

#### Ont voté contre :

Marie-Do Aeschlimann	Catherine Dumas	Hervé Marseille
Pascal Allizard	Françoise Dumont	Pascal Martin
Jean-Claude Anglars	Laurent Duplomb	Pauline Martin
Jocelyne Antoine	Dominique Estrosi Sassone	Michel Masset
Jean-Michel Arnaud	Jacqueline Eustache-Brinio	Hervé Maurey
Jean Bacci	Agnès Evren	Thierry Meignen
Jean-Pierre Bansard	Daniel Fargeot	Franck Menonville
Philippe Bas	Gilbert Favreau	Marie Mercier
Arnaud Bazin	Bernard Fialaire	Damien Michallet
Bruno Belin	Isabelle Florennes	Brigitte Micouleau
Marie-Jeanne Bellamy	Philippe Folliot	Alain Milon
Nadine Bellurrot	Christophe-André Frassa	Jean-Marie Mizzon
Catherine Belhiti	Amel Gacquerre	Albéric de Montgolfier
Martine Berthet	Laurence Garnier	Catherine Morin-Desailly
Christian Bilhac	Françoise Gatel	Philippe Mouiller
Annick Billon	Fabien Genet	Laurence Muller-Bronn
Étienne Blanc	Frédérique Gerbaud	Georges Naturel
Jean-Baptiste Blanc	Annick Girardin	Anne-Marie Nédélec
Yves Bleunven	Éric Gold	Louis-Jean de Nicolay
Christine Bonfanti-Dossat	Béatrice Gosselin	Sylviane Noël
François Bonhomme	Nathalie Goulet	Claude Nougéin
François Bonneau	Sylvie Goy-Chavent	Olivier Paccaud
Philippe Bonnacarrère	Daniel Gremillet	Guylène Pantel
Michel Bonnus	Jacques Groperrin	Jean-Jacques Panunzi
Alexandra Borchio	Philippe Grosvalet	Paul Toussaint Parigi
Fontimp	Pascale Gruny	Philippe Paul
Gilbert Bouchet	Daniel Gueret	Jean-Gérard Paumier
Jean-Marc Boyer	Jocelyne Guidez	Cyril Pellevat
Valérie Boyer	Véronique Guillotin	Clément Pernot
Christian Bruyen	André Guiol	Cédric Perrin
François-Noël Buffet	Olivier Henno	Évelyne Perrot
Laurent Burgoa	Loïc Hervé	Annick Petrus
Henri Cabanel	Christine Herzog	Stéphane Piednoir
Alain Cadec	Jean Hingray	Bernard Pillefer
Olivier Cadic	Alain Houpert	Kristina Pluchet
Guislain Cambier	Jean-Raymond Hugonet	Rémy Pointereau
Christian Cambon	Jean-François Husson	Sophie Primas
Agnès Canayer	Corinne Imbert	Frédérique Puisat
Michel Canévet	Annick Jacquemet	Jean-François Rapin
Vincent Capocanellas	Micheline Jacques	André Reichardt
Marie-Claire Carrère-Gée	Lauriane Josende	Évelyne Renaud-Garabedian
Maryse Carrère	Else Joseph	Bruno Retailleau
Alain Cazabonne	Muriel Jourda	Hervé Reynaud
Anne Chain-Larché	Mireille Jouve	Olivia Richard
Patrick Chaize	Alain Joyandet	Marie-Pierre Richer
Alain Chatillon	Roger Karoutchi	Olivier Rietmann
Patrick Chauvet	Claude Kern	Bruno Rojouan
Guillaume Chevrollier	Khalifé Khalifé	Anne-Sophie Romagny
Marta de Cidrac	Christian Klingner	Jean-Yves Roux
Olivier Cigolotti	Sonia de La Provôté	Jean-Luc Ruelle
Marie-Carole Ciuntu	Laurent Lafon	Denise Saint-Pé
Édouard Courtial	Marc Laménie	Hugues Saury
Pierre Cuypers	Ahmed Laouedj	Stéphane Sautarel
Mathieu Darnaud	Florence Lassarade	Michel Savin
Raphaël Daubet	Michel Laugier	Elsa Schalck
Marc-Philippe Daubresse	Daniel Laurent	Bruno Sido
Vincent Delahaye	Christine Lavarde	Jean Sol
Nathalie Delattre	Antoine Lefèvre	Nadia Sollogoub
Bernard Delclos	Dominique de Legge	Laurent Somon
Patricia Demas	Ronan Le Gleut	Francis Szpiner
Stéphane Demilly	Henri Leroy	Philippe Tabarot
Chantal Deseyne	Stéphane Le Rudulier	Lana Tetuanui
Brigitte Devésa	Pierre-Antoine Levi	Sylvie Valente Le Hir
Franck Dhersin	Anne-Catherine Loisier	Jean-Marie Vanlerenberghe
Catherine Di Folco	Jean-François Longeot	Anne Ventalon
Élisabeth Doineau	Vivette Lopez	Dominique Vérien
Sabine Drexler	Viviane Malet	Cédric Vial
Alain Duffourg	Didier Mandelli	Jean Pierre Vogel

#### Abstentions :

Viviane Artigalas	Audrey Bélim	Olivier Bitz
-------------------	--------------	--------------

Florence Blatrix  
Contat  
Nicole Bonnefoy  
Denis Bouad  
Corinne Bourcier  
Hussein Bourgi  
Jean-Luc Brault  
Isabelle Briquet  
Colombe Brossel  
Bernard Buis  
Frédéric Buval  
Marion Canalès  
Emmanuel Capus  
Rémi Cardon  
Marie-Arlette Carlotti  
Samantha Cazebonne  
Christophe Chaillou  
Yan Chantrel  
Daniel Chasseing  
Catherine Conconne  
Hélène Conway-  
Mouret  
Thierry Cozic  
Karine Daniel  
Laure Darcos  
Jérôme Darras  
Gilbert-Luc Devinaz  
Jérôme Durain  
Nicole Duranton  
Vincent Éblé  
Frédérique Espagnac  
Sébastien Fagnen  
Rémi Féraud  
Corinne Féret  
Jean-Luc Fichet

Stéphane Fouassin  
Hervé Gillé  
Jean-Pierre Grand  
Laurence Harribey  
Nadège Havet  
Ludovic Haye  
Xavier Iacovelli  
Olivier Jacquin  
Éric Jeansannetas  
Patrice Joly  
Bernard Jomier  
Gisèle Jourda  
Patrick Kanner  
Éric Kerrouche  
Mikaele Kulimoetoke  
Marie-Pierre de La  
Gontrie  
Annie Le Houerou  
Jean-Baptiste Lemoyne  
Marie-Claude  
Lermytte  
Martin Lévrier  
Audrey Linkenheld  
Vincent Louault  
Jean-Jacques Lozach  
Monique Lubin  
Victorin Lurel  
Claude Malhuret  
Alain Marc  
Didier Marie  
Pierre Médevielle  
Serge Mérillou  
Jean-Jacques Michau  
Thani Mohamed  
Soilih

Marie-Pierre Monier  
Franck Montaugé  
Solanges Nadille  
Corinne Narassiguin  
Saïd Omar Oili  
Alexandre Ouizille  
Vanina Paoli-Gagin  
Georges Patient  
François Patriat  
Marie-Laure Phinera-  
Horth  
Sébastien Pla  
Émilienne Poumirol  
Didier Rambaud  
Claude Raynal  
Christian Redon-  
Sarrazy  
Sylvie Robert  
Pierre Jean Rochette  
Teva Rohfritsch  
Pierre-Alain Roiron  
David Ros  
Laurence Rossignol  
Patricia Schillinger  
Lucien Stanzione  
Rachid Temal  
Dominique Théophile  
Jean-Claude Tissot  
Simon Uzenat  
Mickaël Vallet  
Jean-Marc Vayssouze-  
Faure  
Pierre-Jean Verzelen  
Michaël Weber  
Adel Ziane

*N'a pas pris part au vote* : 1 Mme Sylvie Vermeillet, Présidente de séance

#### GRUPE RASSEMBLEMENT DES DÉMOCRATES, PROGRESSISTES ET INDÉPENDANTS (22) :

*Contre* : 22

#### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN CITOYEN ET ÉCOLOGISTE - KANAKY (18) :

*Pour* : 18

#### GRUPE LES INDÉPENDANTS - RÉPUBLIQUE ET TERRITOIRES (18) :

*Pour* : 17

*N'a pas pris part au vote* : 1 M. Joël Guerriau

#### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

*Pour* : 16

#### GRUPE ÉCOLOGISTE - SOLIDARITÉ ET TERRITOIRES (16) :

*Pour* : 16

#### RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (4) :

*N'ont pas pris part au vote* : 4 MM. Aymeric Durox, Joshua Hochart, Stéphane Ravier, Christopher Szczurek

#### Ont voté pour :

Cathy Apourceau-Poly  
Viviane Artigalas  
Jérémy Bacchi  
Pierre Barros  
Audrey Bélim  
Guy Benarroche  
Christian Bilhac  
Grégory Blanc  
Florence Blatrix  
Contat  
Éric Bocquet  
Nicole Bonnefoy  
Denis Bouad  
Corinne Bourcier  
Hussein Bourgi  
Jean-Luc Brault  
Isabelle Briquet  
Max Brissson  
Ian Brossat  
Colombe Brossel  
Céline Brulin  
Henri Cabanel  
Marion Canalès  
Emmanuel Capus  
Rémi Cardon  
Marie-Arlette Carlotti  
Maryse Carrère  
Christophe Chaillou  
Yan Chantrel  
Daniel Chasseing  
Cédric Chevalier  
Catherine Conconne  
Hélène Conway-  
Mouret  
Evelyne Corbière  
Naminzo  
Jean-Pierre Corbisez  
Thierry Cozic  
Cécile Cukierman  
Karine Daniel  
Ronan Dantec  
Laure Darcos  
Jérôme Darras  
Raphaël Daubet  
Nathalie Delattre

Gilbert-Luc Devinaz  
Thomas Dossus  
Jérôme Durain  
Vincent Éblé  
Frédérique Espagnac  
Sébastien Fagnen  
Rémi Féraud  
Corinne Féret  
Jacques Fernique  
Bernard Fialaire  
Jean-Luc Fichet  
Fabien Gay  
Hervé Gillé  
Annick Girardin  
Éric Gold  
Guillaume Gontard  
Jean-Pierre Grand  
Michelle Gréaume  
Philippe Grosvalet  
Antoinette Guhl  
Véronique Guillotin  
André Guiol  
Laurence Harribey  
Olivier Jacquin  
Yannick Jadot  
Éric Jeansannetas  
Patrice Joly  
Bernard Jomier  
Gisèle Jourda  
Mireille Jouve  
Patrick Kanner  
Éric Kerrouche  
Marie-Pierre de La  
Gontrie  
Gérard Lahellec  
Ahmed Laouedj  
Annie Le Houerou  
Marie-Claude  
Lermytte  
Audrey Linkenheld  
Vincent Louault  
Jean-Jacques Lozach  
Monique Lubin  
Victorin Lurel  
Claude Malhuret

Alain Marc  
Monique de Marco  
Marianne Margaté  
Didier Marie  
Michel Masset  
Pierre Médevielle  
Akli Mellouli  
Serge Mérillou  
Jean-Jacques Michau  
Marie-Pierre Monier  
Franck Montaugé  
Corinne Narassiguin  
Mathilde Ollivier  
Alexandre Ouizille  
Pierre Ouzoulias  
Guylène Pantel  
Vanina Paoli-Gagin  
Sébastien Pla  
Raymonde Poncet  
Monge  
Émilienne Poumirol  
Claude Raynal  
Christian Redon-  
Sarrazy  
Sylvie Robert  
Pierre Jean Rochette  
Pierre-Alain Roiron  
David Ros  
Laurence Rossignol  
Jean-Yves Roux  
Daniel Salmon  
Pascal Savoldelli  
Ghislaine Senée  
Silvana Silvani  
Anne Souyris  
Lucien Stanzione  
Rachid Temal  
Jean-Claude Tissot  
Simon Uzenat  
Mickaël Vallet  
Marie-Claude Varailles  
Jean-Marc Vayssouze-  
Faure  
Pierre-Jean Verzelen  
Louis Vogel

#### N'ont pas pris part au vote :

Gérard Larcher,  
Président du Sénat  
Sylvie Vermeillet,  
Présidente de séance

Aymeric Durox  
Joël Guerriau  
Joshua Hochart  
Stéphane Ravier

Christopher Szczurek  
Louis Vogel  
Dany Wattebled

#### SCRUTIN N° 186

*sur les amendements identiques n° 9 rectifié bis, présenté par M. Max Brissson et plusieurs de ses collègues, et n° 119, présenté par M. Ian Brossat et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky, à l'article 1<sup>er</sup> A de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la Présidence :*

Nombre de votants ..... 341  
Suffrages exprimés ..... 341  
Pour ..... 132  
Contre ..... 209

Le Sénat n'a pas adopté

#### ANALYSE DU SCRUTIN

##### GRUPE LES RÉPUBLICAINS (133) :

*Pour* : 1 M. Max Brissson

*Contre* : 131

*N'a pas pris part au vote* : 1 M. Gérard Larcher, Président du Sénat

##### GRUPE SOCIALISTE, ÉCOLOGISTE ET RÉPUBLICAIN (64) :

*Pour* : 64

##### GRUPE UNION CENTRISTE (57) :

*Contre* : 56

Mélanie Vogel  
Dany Wattebled

Michaël Weber  
Robert Wienie Xowie

Adel Ziane

Dominique Vérien

Cédric Vial

Jean Pierre Vogel

**Ont voté contre :**

Marie-Do  
Aeschlimann  
Pascal Allizard  
Jean-Claude Anglars  
Jocelyne Antoine  
Jean-Michel Arnaud  
Jean Bacci  
Jean-Pierre Bansard  
Philippe Bas  
Arnaud Bazin  
Bruno Belin  
Marie-Jeanne Bellamy  
Nadine Bellurot  
Catherine Belrhiti  
Martine Berthet  
Annick Billon  
Olivier Bitz  
Étienne Blanc  
Jean-Baptiste Blanc  
Yves Bleunven  
Christine Bonfanti-Dossat  
François Bonhomme  
François Bonneau  
Philippe Bonnacarrère  
Michel Bonnus  
Alexandra Borchio  
Fontimp  
Gilbert Bouchet  
Jean-Marc Boyer  
Valérie Boyer  
Christian Bruyen  
François-Noël Buffet  
Bernard Buis  
Laurent Burgoa  
Frédéric Buval  
Alain Cadec  
Olivier Cadic  
Guislain Cambier  
Christian Cambon  
Agnès Canayer  
Michel Canévet  
Vincent Capo-Canellas  
Marie-Claire Carrère-Gée  
Alain Cazabonne  
Samantha Cazebonne  
Anne Chain-Larché  
Patrick Chaize  
Alain Chatillon  
Patrick Chauvet  
Guillaume Chevrollier  
Marta de Cidrac  
Olivier Cigolotti  
Marie-Carole Ciuntu  
Édouard Courtial  
Pierre Cuypers  
Mathieu Darnaud  
Marc-Philippe Daubresse  
Vincent Delahaye  
Bernard Delcros  
Patricia Demas  
Stéphane Demilly  
Chantal Deseyne  
Brigitte Devésa  
Franck Dhersin  
Catherine Di Folco  
Élisabeth Doineau  
Sabine Drexler  
Alain Duffourg  
Catherine Dumas  
Françoise Dumont  
Laurent Duplomb

Nicole Duranton  
Dominique Estrosi Sassone  
Jacqueline Eustache-Brinio  
Agnès Evren  
Daniel Fargeot  
Gilbert Favreau  
Isabelle Florennes  
Philippe Folliot  
Stéphane Fouassin  
Christophe-André Frassa  
Amel Gacquerre  
Laurence Garnier  
Françoise Gatel  
Fabien Genet  
Frédérique Gerbaud  
Béatrice Gosselin  
Nathalie Goulet  
Sylvie Goy-Chavent  
Daniel Gremillet  
Jacques Groperrin  
Pascale Gruny  
Daniel Gueret  
Jocelyne Guidez  
Nadège Havet  
Ludovic Haye  
Olivier Henno  
Loïc Hervé  
Christine Herzog  
Jean Hingray  
Alain Houpert  
Jean-Raymond Hugonet  
Jean-François Husson  
Xavier Iacovelli  
Corinne Imbert  
Annick Jacquemet  
Micheline Jacques  
Lauriane Josende  
Else Joseph  
Muriel Jourda  
Alain Joyandet  
Roger Karoutchi  
Claude Kern  
Khalifé Khalifé  
Christian Klingner  
Mikaelé Kulimoetoke  
Sonia de La Provoté  
Laurent Lafon  
Marc Laméni  
Florence Lassarade  
Michel Laugier  
Daniel Laurent  
Christine Lavarde  
Antoine Lefèvre  
Dominique de Legge  
Ronan Le Gleut  
Jean-Baptiste Lemoyne  
Henri Leroy  
Stéphane Le Rudulier  
Pierre-Antoine Levi  
Martin Lévrier  
Anne-Catherine Loisiert  
Jean-François Longeot  
Vivette Lopez  
Viviane Malet  
Didier Mandelli  
Hervé Marseille  
Pascal Martin  
Pauline Martin  
Hervé Maurey

Thierry Meignen  
Franck Menonville  
Marie Mercier  
Damien Michallet  
Brigitte Micouleau  
Alain Milon  
Jean-Marie Mizzon  
Thani Mohamed Soilihi  
Albéric de Montgolfier  
Catherine Morin-Desailly  
Philippe Mouillier  
Laurence Muller-Bronn  
Solanges Nadille  
Georges Naturel  
Anne-Marie Nédélec  
Louis-Jean de Nicolaj  
Sylviane Noël  
Claude Toussaint Parigi  
Saïd Omar Oïli  
Olivier Paccaud  
Jean-Jacques Panunzi  
Paul Toussaint Parigi  
Georges Patient  
François Patriat  
Philippe Paul  
Jean-Gérard Paumier  
Cyril Pellevat  
Clément Pernot  
Cédric Perrin  
Évelyne Perrot  
Annick Petrus  
Marie-Laure Phinera-Horth  
Stéphane Piednoir  
Bernard Pillefer  
Kristina Pluchet  
Rémy Pointereau  
Sophie Primas  
Frédérique Puissat  
Didier Rambaud  
Jean-François Rapin  
André Reichardt  
Évelyne Renaud-Garabedian  
Bruno Retailleau  
Hervé Reynaud  
Olivia Richard  
Marie-Pierre Richer  
Olivier Rietmann  
Teva Rohfritsch  
Bruno Rojouan  
Anne-Sophie Romagny  
Jean-Luc Ruelle  
Denise Saint-Pé  
Hugues Saury  
Stéphane Sautarel  
Michel Savin  
Elsa Schalck  
Patricia Schillinger  
Bruno Sido  
Jean Sol  
Nadia Sollogoub  
Laurent Somon  
Francis Szpiner  
Philippe Tabarot  
Lana Tetuanui  
Dominique Théophile  
Sylvie Valente Le Hir  
Jean-Marie Vanlerenberghe  
Anne Ventalon

Gérard Larcher,  
Président du Sénat  
Sylvie Vermeillet,  
Présidente de séance

Aymeric Durox  
Joël Guerriau  
Joshua Hochart  
Stéphane Ravier

Christopher Szczurek

**N'ont pas pris part au vote :**

**SCRUTIN N° 187**

sur les amendements identiques n° 108, présenté par M. Ian Brossat et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, et n° 133, présenté par Mme Amel Gacquerre, à l'article 1<sup>er</sup> A de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la Présidence :

Nombre de votants	341
Suffrages exprimés	341
Pour	120
Contre	221

Le Sénat n'a pas adopté

**ANALYSE DU SCRUTIN**

**GRUPE LES RÉPUBLICAINS (133) :**

*Pour* : 1 M. Max Brisson

*Contre* : 131

*N'a pas pris part au vote* : 1 M. Gérard Larcher, Président du Sénat

**GRUPE SOCIALISTE, ÉCOLOGISTE ET RÉPUBLICAIN (64) :**

*Pour* : 64

**GRUPE UNION CENTRISTE (57) :**

*Pour* : 5 Mme Jocelyne Antoine, MM. Jean-Michel Arnaud, Bernard Delcros, Mme Amel Gacquerre, M. Loïc Hervé

*Contre* : 51

*N'a pas pris part au vote* : 1 Mme Sylvie Vermeillet, Présidente de séance

**GRUPE RASSEMBLEMENT DES DÉMOCRATES, PROGRESSISTES ET INDÉPENDANTS (22) :**

*Contre* : 22

**GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN CITOYEN ET ÉCOLOGISTE - KANAKY (18) :**

*Pour* : 18

**GRUPE LES INDÉPENDANTS - RÉPUBLIQUE ET TERRITOIRES (18) :**

*Contre* : 17

*N'a pas pris part au vote* : 1 M. Joël Guerriau

**GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :**

*Pour* : 16

**GRUPE ÉCOLOGISTE - SOLIDARITÉ ET TERRITOIRES (16) :**

*Pour* : 16

**RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (4) :**

*N'ont pas pris part au vote : 4 MM. Aymeric Durox, Joshua Hochart, Stéphane Ravier, Christopher Szczurek*

**Ont voté pour :**

Jocelyne Antoine	Thomas Dossus	Didier Marie
Cathy Apourceau-Poly	Jérôme Durain	Michel Masset
Jean-Michel Arnaud	Vincent Éblé	Akli Mellouli
Viviane Artigalas	Frédérique Espagnac	Serge Mérillou
Jérémy Bacchi	Sébastien Fagnen	Jean-Jacques Michau
Pierre Barros	Rémi Féraud	Marie-Pierre Monier
Audrey Bélim	Corinne Féret	Franck Montaigué
Guy Benarroche	Jacques Fernique	Corinne Narassiguin
Christian Bilhac	Bernard Fialaire	Mathilde Ollivier
Grégory Blanc	Jean-Luc Fichet	Alexandre Ouizille
Florence Blatrix	Amel Gacquerre	Pierre Ouzoulias
Contat	Fabien Gay	Guyliène Pantel
Éric Bocquet	Hervé Gillé	Sebastien Pla
Nicole Bonnefoy	Annick Girardin	Raymonde Poncet
Denis Bouad	Éric Gold	Monge
Hussein Bourgi	Guillaume Gontard	Émilienne Poumirol
Isabelle Briquet	Michelle Gréaume	Claude Raynal
Max Brisson	Philippe Grosvalet	Christian Redon-
Ian Brossat	Antoinette Guhl	Sarrazy
Colombe Brossel	Véronique Guillotin	Sylvie Robert
Céline Brulin	André Guiol	Pierre-Alain Roiron
Henri Cabanel	Laurence Harribey	David Ros
Marion Canalès	Loïc Hervé	Laurence Rossignol
Rémi Cardon	Olivier Jacquin	Jean-Yves Roux
Marie-Arlette Carlotti	Yannick Jadot	Daniel Salmon
Maryse Carrère	Éric Jeansannetas	Pascal Savoldelli
Christophe Chaillou	Patrice Joly	Ghislaine Senée
Yan Chantrel	Bernard Jomier	Silvana Silvani
Catherine Conconne	Gisèle Jourda	Anne Souyris
Hélène Conway-	Mireille Jouve	Lucien Stanzione
Mouret	Patrick Kanner	Rachid Temal
Evelyne Corbière	Éric Kerrouche	Jean-Claude Tissot
Naminzo	Marie-Pierre de La	Simon Uzenat
Jean-Pierre Corbisez	Gontrie	Mickaël Vallet
Thierry Cozic	Gérard Lahellec	Marie-Claude Varaillas
Cécile Cukierman	Ahmed Laouedj	Jean-Marc Vayssouze-
Karine Daniel	Annie Le Houerou	Faure
Ronan Dantec	Audrey Linkenheld	Mélanie Vogel
Jérôme Darras	Jean-Jacques Lozach	Michaël Weber
Raphaël Daubet	Monique Lubin	Robert Wienie Xowie
Nathalie Delattre	Victorin Lurel	Adel Ziane
Bernard Delcros	Monique de Marco	
Gilbert-Luc Devinez	Marianne Margaté	

**Ont voté contre :**

Marie-Do	Corinne Bourcier	Cédric Chevalier
Aeschlimann	Jean-Marc Boyer	Guillaume Chevrollier
Pascal Allizard	Valérie Boyer	Marta de Cidrac
Jean-Claude Anglars	Jean-Luc Brault	Olivier Cigolotti
Jean Bacci	Christian Bruyen	Marie-Carole Ciuntu
Jean-Pierre Bansard	François-Noël Buffet	Édouard Courtial
Philippe Bas	Bernard Buis	Pierre Cuypers
Arnaud Bazin	Laurent Burgoa	Laure Darcos
Bruno Belin	Frédéric Buval	Mathieu Darnaud
Marie-Jeanne Bellamy	Alain Cadec	Marc-Philippe
Nadine Bellurot	Olivier Cadic	Daubresse
Catherine Belrhiti	Guislain Cambier	Vincent Delahaye
Martine Berthet	Christian Cambon	Patricia Demas
Annick Billon	Agnès Canayer	Stéphane Demilly
Olivier Bitz	Michel Canévet	Chantal Deseyne
Étienne Blanc	Vincent Capo-	Brigitte Devésa
Jean-Baptiste Blanc	Canellas	Franck Dhersin
Yves Bleunven	Emmanuel Capus	Catherine Di Folco
Christine Bonfanti-	Marie-Claire Carrère-	Élisabeth Doineau
Dossat	Gée	Sabine Drexler
François Bonhomme	Alain Cazabonne	Alain Duffourg
François Bonneau	Samantha Cazebonne	Catherine Dumas
Philippe Bonnacarrère	Anne Chain-Larché	Françoise Dumont
Michel Bonnus	Patrick Chaize	Laurent Duplomb
Alexandra Borchio	Daniel Chasseing	Nicole Duranton
Fontimp	Alain Chatillon	Dominique Estrosi
Gilbert Bouchet	Patrick Chauvet	Sassone

Jacqueline Eustache-	Ronan Le Gleut
Brinio	Jean-Baptiste
Agnès Evren	Lemoyné
Daniel Fargeot	Marie-Claude
Gilbert Favreau	Lermytte
Isabelle Florennes	Henri Leroy
Philippe Folliot	Stéphane Le Rudulier
Stéphane Fouassin	Pierre-Antoine Levi
Christophe-André	Martin Lévrier
Frassa	Anne-Catherine
Laurence Garnier	Loisier
Françoise Gatel	Jean-François Longeot
Fabien Genet	Vivette Lopez
Frédérique Gerbaud	Vincent Louault
Béatrice Gosselin	Viviane Malet
Nathalie Goulet	Claude Malhuret
Sylvie Goy-Chavent	Didier Mandelli
Jean-Pierre Grand	Alain Marc
Daniel Gremillet	Hervé Marseille
Jacques Groperrin	Pascal Martin
Pascale Gruny	Pauline Martin
Daniel Gueret	Hervé Maurey
Jocelyne Guidez	Pierre Médevielle
Nadège Havet	Thierry Meignen
Ludovic Haye	Franck Menonville
Jean-Henno	Marie Mercier
Christine Herzog	Damien Michallet
Jean Hingray	Brigitte Micouleau
Alain Houpert	Alain Milon
Jean-Raymond	Jean-Marie Mizzon
Hugonet	Thani Mohamed
Jean-François Husson	Soilihi
Xavier Iacovelli	Albéric de Montgolfier
Corinne Imbert	Catherine Morin-
Annick Jacquemet	Desailly
Micheline Jacques	Philippe Mouiller
Lauriane Jense	Laurence Muller-
Else Joseph	Bronn
Muriel Jourda	Solanges Nadille
Alain Joyandet	Georges Naturel
Roger Karoutchi	Anne-Marie Nédélec
Claude Kern	Louis-Jean de Nicolaj
Khalifé Khalifé	Sylviane Noël
Christian Klinger	Claude Nougéin
Mikaele Kulimoetoke	Saïd Omar Oili
Sonia de La Provôté	Olivier Paccaud
Laurent Lafon	Jean-Jacques Panunzi
Marc Laménie	Vanina Paoli-Gagin
Florence Lassarade	Paul Toussaint Parigi
Michel Laugier	Georges Patient
Daniel Laurent	François Patriat
Christine Lavarde	Philippe Paul
Antoine Lefèvre	Jean-Gérard Paumier
Dominique de Legge	Cyril Pellevat

**N'ont pas pris part au vote :**

Gérard Larcher,	Aymeric Durox	Christopher Szczurek
Président du Sénat	Joël Guerriau	
Sylvie Vermeillet,	Joshua Hochart	
Présidente de séance	Stéphane Ravier	

**SCRUTIN N° 188**

*sur les amendements identiques n° 63, présenté par Mme Viviane Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, n° 71 rectifié bis, présenté par Mme Nadège Havet et plusieurs de ses collègues, et n° 141, présenté par M. Daniel Salmon et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires, à l'article 1<sup>er</sup> de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la Présidence :*

Nombre de votants .....	341
Suffrages exprimés .....	324
Pour .....	98
Contre .....	226

Le Sénat n'a pas adopté

### ANALYSE DU SCRUTIN

#### GRUPE LES RÉPUBLICAINS (133) :

*Contre* : 132

*N'a pas pris part au vote* : 1 M. Gérard Larcher, Président du Sénat

#### GRUPE SOCIALISTE, ÉCOLOGISTE ET RÉPUBLICAIN (64) :

*Pour* : 64

#### GRUPE UNION CENTRISTE (57) :

*Contre* : 56

*N'a pas pris part au vote* : 1 Mme Sylvie Vermeillet, Présidente de séance

#### GRUPE RASSEMBLEMENT DES DÉMOCRATES, PROGRESSISTES ET INDÉPENDANTS (22) :

*Contre* : 21

*Abstention* : 1 Mme Nadège Havet

#### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN CITOYEN ET ÉCOLOGISTE - KANAKY (18) :

*Pour* : 18

#### GRUPE LES INDÉPENDANTS - RÉPUBLIQUE ET TERRITOIRES (18) :

*Contre* : 17

*N'a pas pris part au vote* : 1 M. Joël Guerriau

#### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

*Abstentions* : 16

#### GRUPE ÉCOLOGISTE - SOLIDARITÉ ET TERRITOIRES (16) :

*Pour* : 16

#### RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (4) :

*N'ont pas pris part au vote* : 4 MM. Aymeric Durox, Joshua Hochart, Stéphane Ravier, Christopher Szczurek

#### Ont voté pour :

Cathy Apourceau-Poly	Rémi Cardon	Vincent Éblé
Viviane Artigal	Marie-Arlette Carlotti	Frédérique Espagnac
Jérémy Bacchi	Christophe Chaillou	Sébastien Fagnen
Pierre Barros	Yan Chantrel	Rémi Féraud
Audrey Bélim	Catherine Conconne	Corinne Féret
Guy Benarroche	Hélène Conway-Mouret	Jacques Fernique
Grégory Blanc	Evelyne Corbière	Jean-Luc Fichet
Florence Blatrix	Naminzo	Fabien Gay
Contat	Jean-Pierre Corbisez	Hervé Gillé
Éric Bocquet	Thierry Cozic	Guillaume Gontard
Nicole Bonnefoy	Cécile Cukierman	Michelle Gréaume
Denis Bouad	Karine Daniel	Antoinette Guhl
Hussein Bourgi	Ronan Dantec	Laurence Harribey
Isabelle Briquet	Jérôme Darras	Olivier Jacquin
Ian Brossat	Gilbert-Luc Devinaz	Yannick Jadot
Colombe Brossel	Thomas Dossus	Éric Jeansannetas
Céline Brulin	Jérôme Durain	Patrice Joly
Marion Canalès		Bernard Jomier

Gisèle Jourda  
Patrick Kanner  
Éric Kerrouche  
Marie-Pierre de La Gontrie  
Gérard Lahellec  
Annie Le Houerou  
Audrey Linkenheld  
Jean-Jacques Lozach  
Monique Lubin  
Victorin Lurel  
Monique de Marco  
Marianne Margaté  
Didier Marie  
Akli Mellouli  
Serge Mérillou  
Jean-Jacques Michau

Marie-Pierre Monier  
Franck Montaugé  
Corinne Narassiguin  
Mathilde Ollivier  
Alexandre Ouizille  
Pierre Ouzoulias  
Sebastien Pla  
Raymonde Poncet Monge  
Émilienne Poumirol  
Claude Raynal  
Christian Redon-Sarrazy  
Sylvie Robert  
Pierre-Alain Roiron  
David Ros  
Laurence Rossignol

Daniel Salmon  
Pascal Savoldelli  
Ghislaine Senée  
Silvana Silvani  
Anne Souyris  
Lucien Stanzion  
Rachid Temal  
Jean-Claude Tissot  
Simon Uzenat  
Mickaël Vallet  
Marie-Claude Varailles  
Jean-Marc Vaysouze-Faure  
Mélanie Vogel  
Michaël Weber  
Robert Wienie Xowie  
Adel Ziane

#### Ont voté contre :

Marie-Do Aeschlimann  
Pascal Allizard  
Jean-Claude Anglars  
Jocelyne Antoine  
Jean-Michel Arnaud  
Jean Bacci  
Jean-Pierre Bansard  
Philippe Bas  
Arnaud Bazin  
Bruno Belin  
Marie-Jeanne Bellamy  
Nadine Bellurot  
Catherine Belrhiti  
Martine Berthet  
Annick Billon  
Olivier Bitz  
Étienne Blanc  
Jean-Baptiste Blanc  
Yves Bleunven  
Christine Bonfanti-Dossat  
François Bonhomme  
François Bonneau  
Philippe Bonnecarrère  
Michel Bonnus  
Alexandra Borchio Fontimp  
Gilbert Bouchet  
Corinne Bourcier  
Jean-Marc Boyer  
Valérie Boyer  
Jean-Luc Brault  
Max Brisson  
Christian Bruyen  
François-Noël Buffet  
Bernard Buis  
Laurent Burgoa  
Frédéric Buval  
Alain Cadec  
Olivier Cadic  
Guislain Cambier  
Christian Cambon  
Agnès Canayer  
Michel Canévet  
Vincent Capocanellas  
Emmanuel Capus  
Marie-Claire Carrère-Gée  
Alain Cazabonne  
Samantha Cazebonne  
Anne Chain-Larché  
Patrick Chaize  
Daniel Chasseing  
Alain Chatillon  
Patrick Chauvet  
Cédric Chevalier  
Guillaume Chevrollier  
Marta de Cidrac

Olivier Cigolotti  
Marie-Carole Ciuntu  
Édouard Courtial  
Pierre Cuypers  
Laure Darcos  
Mathieu Darnaud  
Marc-Philippe Daubresse  
Vincent Delahaye  
Bernard Delcros  
Patricia Demas  
Stéphane Demilly  
Chantal Deseyne  
Brigitte Devés  
Franck Dhersin  
Catherine Di Folco  
Élisabeth Doineau  
Sabine Drexler  
Alain Duffourg  
Catherine Dumas  
Françoise Dumont  
Laurent Duplomb  
Nicole Duranton  
Dominique Estrosi Sassone  
Jacqueline Eustache-Brinio  
Agnès Evren  
Daniel Fargeot  
Gilbert Favreau  
Isabelle Florennes  
Philippe Folliot  
Stéphane Fouassin  
Christophe-André Frassa  
Amel Gacquerre  
Laurence Garnier  
Françoise Gatel  
Fabien Genet  
Frédérique Gerbaud  
Béatrice Gosselin  
Nathalie Goulet  
Sylvie Goy-Chavent  
Jean-Pierre Grand  
Daniel Gremillet  
Jacques Gersperrin  
Pascale Gruny  
Daniel Gueret  
Jocelyne Guidez  
Ludovic Haye  
Olivier Henno  
Loïc Hervé  
Christine Herzog  
Jean Hingray  
Alain Houpert  
Jean-Raymond Hugonet  
Jean-François Husson  
Xavier Iacovelli  
Corinne Imbert

Annick Jacquemet  
Micheline Jacques  
Lauriane Josende  
Else Joseph  
Muriel Jourda  
Alain Joyandet  
Roger Karoutchi  
Claude Kern  
Khalifé Khalifé  
Christian Klingler  
Mikaele Kulimoetoke  
Sonia de La Provoté  
Laurent Lafon  
Marc Laméne  
Florence Lassarade  
Michel Laugier  
Daniel Laurent  
Christine Lavarde  
Antoine Lefèvre  
Dominique de Legge  
Ronan Le Gleut  
Jean-Baptiste Lemoyne  
Marie-Claude Lermytte  
Henri Leroy  
Stéphane Le Rudulier  
Pierre-Antoine Levi  
Martin Lévrier  
Anne-Catherine Loiser  
Jean-François Longeot  
Vivette Lopez  
Vincent Louault  
Viviane Malet  
Claude Malhuret  
Didier Mandelli  
Alain Marc  
Hervé Marseille  
Pascal Martin  
Pauline Martin  
Hervé Maurey  
Pierre Médevielle  
Thierry Meignen  
Franck Menonville  
Marie Mercier  
Damien Michallet  
Brigitte Micouleau  
Alain Milon  
Jean-Marie Mizzon  
Thani Mohamed Soilihi  
Albéric de Montgolfier  
Catherine Morin-Desailly  
Philippe Mouiller  
Laurence Muller-Bronn  
Solanges Nadille  
Georges Naturel  
Anne-Marie Nédélec

Louis-Jean de Nicolaj  
Sylviane Noël  
Claude Nougéin  
Saïd Omar Oïli  
Olivier Paccaud  
Jean-Jacques Panunzi  
Vanina Paoli-Gagin  
Paul Toussaint Parigi  
Georges Patient  
François Patriat  
Philippe Paul  
Jean-Gérard Paumier  
Cyril Pellevat  
Clément Pernot  
Cédric Perrin  
Évelyne Perrot  
Annick Petrus  
Marie-Laure Phinera-  
Horth  
Stéphane Piednoir  
Bernard Pillefer  
Kristina Pluchet

Rémy Pointereau  
Sophie Primas  
Frédérique Puissat  
Didier Rambaud  
Jean-François Ropin  
André Reichardt  
Évelyne Renaud-  
Garabedian  
Bruno Retailleau  
Hervé Reynaud  
Olivia Richard  
Marie-Pierre Richer  
Olivier Rietmann  
Pierre Jean Rochette  
Teva Rohfritsch  
Bruno Rojouan  
Anne-Sophie  
Romagny  
Jean-Luc Ruelle  
Denise Saint-Pé  
Hugues Saury  
Stéphane Sautarel

Michel Savin  
Elsa Schalck  
Patricia Schillinger  
Bruno Sido  
Jean Sol  
Nadia Sollogoub  
Laurent Somon  
Francis Szpiner  
Philippe Tabarot  
Lana Tetuanui  
Dominique Théophile  
Sylvie Valente Le Hir  
Jean-Marie  
Vanlerenberghe  
Anne Ventalon  
Dominique Vérien  
Pierre-Jean Verzelen  
Cédric Vial  
Jean Pierre Vogel  
Louis Vogel  
Dany Wattebled

**Abstentions :**

Christian Bilhac  
Henri Cabanel  
Maryse Carrère  
Raphaël Daubet  
Nathalie Delattre  
Bernard Fialaire

Annick Girardin  
Éric Gold  
Philippe Grosvalet  
Véronique Guillotin  
André Guiol  
Nadège Havet

Mireille Jouve  
Ahmed Laouedj  
Michel Masset  
Gyulène Pantel  
Jean-Yves Roux

**N'ont pas pris part au vote :**

Gérard Larcher,  
Président du Sénat  
Sylvie Vermeillet,  
Présidente de séance

Aymeric Durox  
Joël Guerriau  
Joshua Hochart  
Stéphane Ravier

Christopher Szczurek

**SCRUTIN N° 189**

sur l'amendement n° 65, présenté par M. Bernard Buis et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants, et n° 128 rectifié, présenté par M. Emmanuel Capus et plusieurs de ses collègues, à l'article 1<sup>er</sup> de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la Présidence :

Nombre de votants ..... 341  
Suffrages exprimés ..... 341  
Pour ..... 60  
Contre ..... 281

Le Sénat n'a pas adopté

**ANALYSE DU SCRUTIN****GRUPE LES RÉPUBLICAINS (133) :**

Pour : 1 M. Max Brisson

Contre : 131

N'a pas pris part au vote : 1 M. Gérard Larcher, Président du Sénat

**GRUPE SOCIALISTE, ÉCOLOGISTE ET RÉPUBLICAIN (64) :**

Contre : 64

**GRUPE UNION CENTRISTE (57) :**

Pour : 4 Mme Jocelyne Antoine, M. Michel Canévet, Mmes Amel Gacquerre, Françoise Gatel

Contre : 52

N'a pas pris part au vote : 1 Mme Sylvie Vermeillet, Présidente de séance

**GRUPE RASSEMBLEMENT DES DÉMOCRATES, PROGRESSISTES ET INDÉPENDANTS (22) :**

Pour : 22

**GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN CITOYEN ET ÉCOLOGISTE - KANAKY (18) :**

Contre : 18

**GRUPE LES INDÉPENDANTS - RÉPUBLIQUE ET TERRITOIRES (18) :**

Pour : 17

N'a pas pris part au vote : 1 M. Joël Guerriau

**GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :**

Pour : 16

**GRUPE ÉCOLOGISTE - SOLIDARITÉ ET TERRITOIRES (16) :**

Contre : 16

**RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (4) :**

N'ont pas pris part au vote : 4 MM. Aymeric Durox, Joshua Hochart, Stéphane Ravier, Christopher Szczurek

**Ont voté pour :**

Jocelyne Antoine  
Christian Bilhac  
Olivier Bitz  
Corinne Bourcier  
Jean-Luc Brault  
Max Brisson  
Bernard Buis  
Frédéric Buval  
Henri Cabanel  
Michel Canévet  
Emmanuel Capus  
Maryse Carrère  
Samantha Cazebonne  
Daniel Chasseing  
Cédric Chevalier  
Laure Darcos  
Raphaël Daubet  
Nathalie Delattre  
Nicole Durantou  
Bernard Fialaire  
Stéphane Fouassin

Amel Gacquerre  
Françoise Gatel  
Annick Girardin  
Éric Gold  
Jean-Pierre Grand  
Philippe Grosvalet  
Véronique Guillotin  
André Guiol  
Nadège Havet  
Ludovic Haye  
Xavier Iacovelli  
Mireille Jouve  
Mikaele Kulimoetoke  
Ahmed Laouedj  
Jean-Baptiste Lemoyné  
Marie-Claude  
Lermytte  
Martin Lévrier  
Vincent Louault  
Claude Malhuret  
Alain Marc

Michel Masset  
Pierre Médevielle  
Thani Mohamed  
Soilihi  
Solanges Nadille  
Saïd Omar Oïli  
Gyulène Pantel  
Vanina Paoli-Gagin  
Georges Patient  
François Patriat  
Marie-Laure Phinera-  
Horth  
Didier Rambaud  
Pierre Jean Rochette  
Teva Rohfritsch  
Jean-Yves Roux  
Patricia Schillinger  
Dominique Théophile  
Pierre-Jean Verzelen  
Louis Vogel  
Dany Wattebled

**Ont voté contre :**

Marie-Do  
Aeschlimann  
Pascal Allizard  
Jean-Claude Anglars  
Cathy Apourceau-Poly  
Jean-Michel Arnaud  
Viviane Artigalas  
Jérémy Bacchi  
Jean Bacci  
Jean-Pierre Bansard  
Pierre Barros  
Philippe Bas  
Arnaud Bazin  
Audrey Bélim  
Bruno Belin  
Marie-Jeanne Bellamy  
Nadine Bellurot  
Catherine Belrhiti  
Guy Benarroche  
Martine Berthet  
Annick Billon

Étienne Blanc  
Grégory Blanc  
Jean-Baptiste Blanc  
Florence Blatrix  
Contat  
Yves Bleunven  
Éric Bocquet  
Christine Bonfantini  
Dossat  
François Bonhomme  
François Bonneau  
Philippe Bonnacarrère  
Nicole Bonnefoy  
Michel Bonnus  
Alexandra Borchio  
Fontimp  
Denis Bouad  
Gilbert Bouchet  
Hussein Bourgi  
Jean-Marc Boyer  
Valérie Boyer

Isabelle Briquet  
Ian Brossat  
Colombe Brossel  
Céline Brulin  
Christian Bruyen  
François-Noël Buffet  
Laurent Burgoa  
Alain Cadec  
Olivier Cadic  
Guislain Cambier  
Christian Cambon  
Marion Canalès  
Agnès Canayer  
Vincent Capo-Canellas  
Rémi Cardon  
Marie-Arlette Carlotti  
Marie-Claire Carrère-  
Gée  
Alain Cazabonne  
Christophe Chaillou  
Anne Chain-Larché

Patrick Chaize  
Yan Chantrel  
Alain Chatillon  
Patrick Chauvet  
Guillaume Chevrollier  
Marta de Cidrac  
Olivier Cigolotti  
Marie-Carole Ciuntu  
Catherine Conconne  
Hélène Conway-Mouret  
Evelyne Corbière  
Naminzo  
Jean-Pierre Corbisez  
Édouard Courtial  
Thierry Cozic  
Cécile Cukierman  
Pierre Cuypers  
Karine Daniel  
Ronan Dantec  
Mathieu Darnaud  
Jérôme Darras  
Marc-Philippe Daubresse  
Vincent Delahaye  
Bernard Delcros  
Patricia Demas  
Stéphane Demilly  
Chantal Deseyne  
Brigitte Devésa  
Gilbert-Luc Devinaz  
Franck Dhersin  
Catherine Di Folco  
Élisabeth Doineau  
Thomas Dossus  
Sabine Drexler  
Alain Duffourg  
Catherine Dumas  
Françoise Dumont  
Laurent Duplomb  
Jérôme Durain  
Vincent Éblé  
Frédérique Espagnac  
Dominique Estrosi Sassone  
Jacqueline Eustache-Brinio  
Agnès Evren  
Sébastien Fagnen  
Daniel Fargeot  
Gilbert Favreau  
Rémi Féraud  
Corinne Féret  
Jacques Fernique  
Jean-Luc Fichet  
Isabelle Florennes  
Philippe Folliot  
Christophe-André Frassa  
Laurence Garnier  
Fabien Gay  
Fabien Genet  
Frédérique Gerbaud  
Hervé Gillé  
Guillaume Gontard  
Béatrice Gosselin  
Nathalie Goulet  
Sylvie Goy-Chavent  
Michelle Gréaume  
Daniel Gremillet  
Jacques Groperrin  
Pascale Gruny  
Daniel Gueret  
Antoinette Guhl  
Jocelyne Guidez  
Laurence Harribey  
Olivier Henno  
Loïc Hervé  
Christine Herzog  
Jean Hingray

Alain Houpert  
Jean-Raymond Hugonet  
Jean-François Husson  
Corinne Imbert  
Annick Jacquemet  
Micheline Jacques  
Olivier Jacquin  
Yannick Jadot  
Éric Jeansannetas  
Patrice Joly  
Bernard Jomier  
Lauriane Josende  
Else Joseph  
Gisèle Jourda  
Muriel Jourda  
Alain Joyandet  
Patrick Kanner  
Roger Karoutchi  
Claude Kern  
Éric Kerrouche  
Khalifé Khalifé  
Christian Klingner  
Marie-Pierre de La Gontrie  
Sonia de La Provôté  
Laurent Lafon  
Gérard Lahellec  
Marc Laménie  
Florence Lassarade  
Michel Laugier  
Daniel Laurent  
Christine Lavarde  
Antoine Lefèvre  
Dominique de Legge  
Ronan Le Gleut  
Annie Le Houerou  
Henri Leroy  
Stéphane Le Rudulier  
Pierre-Antoine Levi  
Audrey Linkenheld  
Anne-Catherine Loisier  
Jean-François Longeot  
Vivette Lopez  
Jean-Jacques Lozach  
Monique Lubin  
Victorin Lurel  
Viviane Malet  
Didier Mandelli  
Monique de Marco  
Marianne Margaté  
Didier Marie  
Hervé Marseille  
Pascal Martin  
Pauline Martin  
Hervé Maurey  
Thierry Meignan  
Akli Mellouli  
Franck Menonville  
Marie Mercier  
Serge Mérillou  
Damien Michallet  
Jean-Jacques Michau  
Brigitte Micouleau  
Alain Milon  
Jean-Marie Mizzon  
Marie-Pierre Monier  
Franck Montaugé  
Albéric de Montgolfier  
Catherine Morin-Desailly  
Philippe Mouiller  
Laurence Muller-Bronn  
Corinne Narassiguin  
Georges Naturel  
Anne-Marie Nédélec  
Louis-Jean de Nicolaj  
Sylviane Noël

Claude Nougéin  
Mathilde Ollivier  
Alexandre Ouizille  
Pierre Ouzoulias  
Olivier Paccaud  
Jean-Jacques Panunzi  
Paul Toussaint Parigi  
Philippe Paul  
Jean-Gérard Paumier  
Cyril Pellevat  
Clément Pernot  
Cédric Perrin  
Evelyne Perrot  
Annick Petrus  
Stéphane Piednoir  
Bernard Pillefer  
Sébastien Pla  
Kristina Pluchet  
Rémy Pointereau  
Raymonde Poncet Monge  
Émilienne Poumirol  
Sophie Primas  
Frédérique Puissat  
Jean-François Rapin  
Claude Raynal  
Christian Redon-Sarraz  
André Reichardt  
Évelyne Renaud-Garabedian  
Bruno Retailleau  
Hervé Reynaud  
Olivia Richard  
Marie-Pierre Richer  
Olivier Rietmann  
Sylvie Robert  
Pierre-Alain Roiron  
Bruno Rojouan  
Anne-Sophie Romagny  
David Ros  
Laurence Rossignol  
Jean-Luc Ruelle  
Denise Saint-Pé  
Daniel Salmon  
Hugues Saury  
Stéphane Sautarel  
Michel Savin  
Pascal Savoldelli  
Elsa Schalck  
Ghislaine Senée  
Bruno Sido  
Silvana Silvani  
Jean Sol  
Nadia Sollogoub  
Laurent Somon  
Anne Souyris  
Lucien Stanzione  
Francis Szpiner  
Philippe Tabarot  
Rachid Temal  
Lana Tetuanui  
Jean-Claude Tissot  
Simon Uzenat  
Sylvie Valente Le Hir  
Mickaël Vallet  
Jean-Marie Vanlerenberghe  
Marie-Claude Varailas  
Jean-Marc Vayssouze-Faure  
Anne Ventalon  
Dominique Vérien  
Cédric Vial  
Jean Pierre Vogel  
Mélanie Vogel  
Michaël Weber  
Robert Wienie Xowie  
Adel Ziane

### N'ont pas pris part au vote :

Gérard Larcher, Président du Sénat	Aymeric Durox Joël Guerriau	Christopher Szczurek
Sylvie Vermeillet, Présidente de séance	Joshua Hochart Stéphane Ravier	

### SCRUTIN N° 190

sur l'amendement n° 1 rectifié quater, présenté par Mme Anne Chain-Larché et plusieurs de ses collègues, à l'article 1<sup>er</sup> bis de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la Présidence :

Nombre de votants .....	341
Suffrages exprimés .....	325
Pour .....	226
Contre .....	99

Le Sénat a adopté

### ANALYSE DU SCRUTIN

#### GRUPE LES RÉPUBLICAINS (133) :

Pour : 131

Contre : 1 M. Max Brisson

N'a pas pris part au vote : 1 M. Gérard Larcher, Président du Sénat

#### GRUPE SOCIALISTE, ÉCOLOGISTE ET RÉPUBLICAIN (64) :

Contre : 64

#### GRUPE UNION CENTRISTE (57) :

Pour : 56

N'a pas pris part au vote : 1 Mme Sylvie Vermeillet, Présidente de séance

#### GRUPE RASSEMBLEMENT DES DÉMOCRATES, PROGRESSISTES ET INDÉPENDANTS (22) :

Pour : 22

#### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN CITOYEN ET ÉCOLOGISTE - KANAKY (18) :

Contre : 18

#### GRUPE LES INDÉPENDANTS - RÉPUBLIQUE ET TERRITOIRES (18) :

Pour : 17

N'a pas pris part au vote : 1 M. Joël Guerriau

#### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

Abstentions : 16

#### GRUPE ÉCOLOGISTE - SOLIDARITÉ ET TERRITOIRES (16) :

Contre : 16

#### RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (4) :

N'ont pas pris part au vote : 4 MM. Aymeric Durox, Joshua Hochart, Stéphane Ravier, Christopher Szczurek

**Ont voté pour :**

Marie-Do  
Aeschlimann  
Pascal Allizard  
Jean-Claude Anglars  
Jocelyne Antoine  
Jean-Michel Arnaud  
Jean Bacci  
Jean-Pierre Bansard  
Philippe Bas  
Arnaud Bazin  
Bruno Belin  
Marie-Jeanne Bellamy  
Nadine Bellurot  
Catherine Belrhiti  
Martine Berthet  
Annick Billon  
Olivier Bitz  
Étienne Blanc  
Jean-Baptiste Blanc  
Yves Bleunven  
Christine Bonfanti-Dossat  
François Bonhomme  
François Bonneau  
Philippe Bonnecarrière  
Michel Bonnus  
Alexandra Borchio  
Fontimp  
Gilbert Bouchet  
Corinne Bourcier  
Jean-Marc Boyer  
Valérie Boyer  
Jean-Luc Brault  
Christian Bruyen  
François-Noël Buffet  
Bernard Buis  
Laurent Burgoa  
Frédéric Buval  
Alain Cadec  
Olivier Cadic  
Guislain Cambier  
Christian Cambon  
Agnès Canayer  
Michel Canévet  
Vincent Capocanellas  
Emmanuel Capus  
Marie-Claire Carrère-Gée  
Alain Cazabonne  
Samantha Cazebonne  
Anne Chain-Larché  
Patrick Chaize  
Daniel Chasseing  
Alain Chatillon  
Patrick Chauvet  
Cédric Chevalier  
Guillaume Chevrollier  
Marta de Cidrac  
Olivier Cigolotti  
Marie-Carole Ciuntu  
Édouard Courtial  
Pierre Cuypers  
Laure Darcos  
Mathieu Darnaud  
Marc-Philippe Daubresse  
Vincent Delahaye  
Bernard Delcros  
Patricia Demas  
Stéphane Demilly  
Chantal Deseyne  
Brigitte Devésa  
Franck Dhersin  
Catherine Di Folco  
Élisabeth Doineau  
Sabine Drexler

Alain Duffourg  
Catherine Dumas  
Françoise Dumont  
Laurent Duplomb  
Nicole Duranton  
Dominique Estrosi  
Sassone  
Jacqueline Eustache-Brinio  
Agnès Evren  
Daniel Fargeot  
Gilbert Favreau  
Isabelle Florennes  
Philippe Folliot  
Stéphane Fouassin  
Christophe-André Frassa  
Amel Gacquerre  
Laurence Garnier  
Françoise Gatel  
Fabien Genet  
Frédérique Gerbaud  
Béatrice Gosselin  
Nathalie Goulet  
Sylvie Goy-Chavent  
Jean-Pierre Grand  
Daniel Gremillet  
Jacques Groperrin  
Pascale Gruny  
Daniel Gueret  
Jocelyne Guidez  
Nadège Havet  
Ludovic Haye  
Olivier Henno  
Loïc Hervé  
Christine Herzog  
Jean Hingray  
Alain Houpert  
Jean-Raymond Hugonet  
Jean-François Husson  
Xavier Iacovelli  
Corinne Imbert  
Annick Jacquemet  
Micheline Jacques  
Lauriane Josende  
Else Joseph  
Muriel Jourda  
Alain Joyandet  
Roger Karoutchi  
Claude Kern  
Khalifé Khalifé  
Christian Klingner  
Mikaele Kulimoetoke  
Sonia de La Provoté  
Laurent Lafon  
Marc Laménie  
Florence Lassarade  
Michel Laugier  
Daniel Laurent  
Christine Lavarde  
Antoine Lefèvre  
Dominique de Legge  
Ronan Le Gleut  
Jean-Baptiste Lemoyne  
Marie-Claude Lermytte  
Henri Leroy  
Stéphane Le Rudulier  
Pierre-Antoine Levi  
Martin Lévrier  
Anne-Catherine Loisier  
Jean-François Longeot  
Vivette Lopez  
Vincent Louault

Viviane Malet  
Claude Malhuret  
Didier Mandelli  
Alain Marc  
Hervé Marseille  
Pascal Martin  
Pauline Martin  
Hervé Maurey  
Pierre Médevielle  
Thierry Meignen  
Franck Menonville  
Marie Mercier  
Damien Michallet  
Brigitte Micouleau  
Alain Milon  
Jean-Marie Mizzon  
Thani Mohamed Soilihi  
Albéric de Montgolfier  
Catherine Morin-Desailly  
Philippe Mouiller  
Laurence Muller-Bronn  
Solanges Nadille  
Georges Naturel  
Anne-Marie Nédélec  
Louis-Jean de Nicolaÿ  
Sylviane Noël  
Claude Nougéin  
Saïd Omar Oili  
Olivier Paccaud  
Jean-Jacques Panunzi  
Vanina Paoli-Gagin  
Paul Toussaint Parigi  
Georges Patient  
François Patriat  
Philippe Paul  
Jean-Gérard Paumier  
Cyril Pellevat  
Clément Pernot  
Cédric Perrin  
Évelyne Perrot  
Annick Petrus  
Marie-Laure Phinera-Horth  
Stéphane Piednoir  
Bernard Pillefer  
Kristina Pluchet  
Rémy Pointereau  
Sophie Primas  
Frédérique Puissant  
Didier Rambaud  
Jean-François Rapin  
André Reichardt  
Évelyne Renaud-Garabedian  
Bruno Retailleau  
Hervé Reynaud  
Olivia Richard  
Marie-Pierre Richer  
Olivier Rietmann  
Pierre Jean Rochette  
Teva Rohfritsch  
Bruno Rojouan  
Anne-Sophie Romagny  
Jean-Luc Ruelle  
Denise Saint-Pé  
Hugues Saury  
Stéphane Sautarel  
Michel Savin  
Elsa Schalck  
Patricia Schillinger  
Bruno Sido  
Jean Sol  
Nadia Sollogoub

Laurent Somon  
Francis Szpiner  
Philippe Tabarot  
Lana Tetuanui  
Dominique Théophile

Sylvie Valente Le Hir  
Jean-Marie Vanlerenberghe  
Anne Ventalon  
Dominique Vérien

Pierre-Jean Verzelen  
Cédric Vial  
Jean Pierre Vogel  
Louis Vogel  
Dany Wattedled

**Ont voté contre :**

Cathy Apourceau-Poly  
Viviane Artigalas  
Jérémy Bacchi  
Pierre Barros  
Audrey Bélim  
Guy Benarroche  
Grégory Blanc  
Florence Blatrix  
Contat  
Éric Bocquet  
Nicole Bonnefoy  
Denis Bouad  
Hussein Bourgi  
Isabelle Briquet  
Max Brisson  
Ian Brossat  
Colombe Brossel  
Céline Brulin  
Marion Canalès  
Rémi Cardon  
Marie-Arlette Carlotti  
Christophe Chaillou  
Yan Chantrel  
Catherine Conconne  
Hélène Conway-Mouret  
Evelyne Corbière  
Naminzo  
Jean-Pierre Corbisez  
Thierry Cozic  
Cécile Cukierman  
Karine Daniel  
Ronan Dantec  
Jérôme Darras  
Gilbert-Luc Devinaz  
Thomas Dossus

Jérôme Durain  
Vincent Éblé  
Frédérique Espagnac  
Sébastien Fagnen  
Rémi Féraud  
Corinne Féret  
Jacques Fernique  
Jean-Luc Fichet  
Fabien Gay  
Hervé Gillé  
Guillaume Gontard  
Michelle Gréaume  
Antoinette Guhl  
Laurence Harribey  
Olivier Jacquib  
Yannick Jadot  
Éric Jeansannetas  
Patrice Joly  
Bernard Jomier  
Gisèle Jourda  
Patrick Kanner  
Éric Kerrouche  
Marie-Pierre de La Gontrie  
Gérard Lahellec  
Annie Le Houerou  
Audrey Linkenheld  
Jean-Jacques Lozach  
Monique Lubin  
Victorin Lurel  
Monique de Marco  
Marianne Margaté  
Didier Marie  
Akli Mellouli  
Serge Mérilou  
Jean-Jacques Michau

Marie-Pierre Monier  
Franck Montaugé  
Corinne Narassiguin  
Mathilde Ollivier  
Alexandre Ouizille  
Pierre Ouzoulias  
Sébastien Pla  
Raymonde Poncet  
Monge  
Émilienne Poumirol  
Claude Raynal  
Christian Redon-Sarrazy  
Sylvie Robert  
Pierre-Alain Roiron  
David Ros  
Laurence Rossignol  
Daniel Salmon  
Pascal Savoldelli  
Ghislaine Senée  
Silvana Silvani  
Anne Souyris  
Lucien Stanzione  
Rachid Temal  
Jean-Claude Tissot  
Simon Uzenat  
Mickaël Vallet  
Marie-Claude Varailles  
Jean-Marc Vayssouze-Faure  
Mélanie Vogel  
Michaël Weber  
Robert Wienie Xowie  
Adel Ziane

**Abstentions :**

Christian Bilhac  
Henri Cabanel  
Maryse Carrère  
Raphaël Daubet  
Nathalie Delattre  
Bernard Fialaire

Annick Girardin  
Éric Gold  
Philippe Grosvalet  
Véronique Guillotin  
André Guiol  
Mireille Jouve

Ahmed Laouedj  
Michel Masset  
Guylène Pantel  
Jean-Yves Roux

**N'ont pas pris part au vote :**

Gérard Larcher,  
Président du Sénat  
Sylvie Vermeillet,  
Présidente de séance

Aymeric Durox  
Joël Guerriau  
Joshua Hochart  
Stéphane Ravier

Christopher Szczurek

**SCRUTIN N° 191**

sur les amendements identiques n° 12 rectifié bis, présenté par M. Max Brisson et plusieurs de ses collègues, n° 33 rectifié bis, présenté par M. Cédric Chevalier et plusieurs de ses collègues, n° 39 rectifié, présenté par M. Rémi Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, et n° 111, présenté par M. Ian Brossat et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky, à l'article 2 de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la Présidence :

Nombre de votants .....	341
Suffrages exprimés .....	341
Pour .....	132
Contre .....	209

Le Sénat n'a pas adopté

### ANALYSE DU SCRUTIN

#### GRUPE LES RÉPUBLICAINS (133) :

*Pour* : 1 M. Max Brisson

*Contre* : 131

*N'a pas pris part au vote* : 1 M. Gérard Larcher, Président du Sénat

#### GRUPE SOCIALISTE, ÉCOLOGISTE ET RÉPUBLICAIN (64) :

*Pour* : 64

#### GRUPE UNION CENTRISTE (57) :

*Contre* : 56

*N'a pas pris part au vote* : 1 Mme Sylvie Vermeillet, Présidente de séance

#### GRUPE RASSEMBLEMENT DES DÉMOCRATES, PROGRESSISTES ET INDÉPENDANTS (22) :

*Contre* : 22

#### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN CITOYEN ET ÉCOLOGISTE - KANAKY (18) :

*Pour* : 18

#### GRUPE LES INDÉPENDANTS - RÉPUBLIQUE ET TERRITOIRES (18) :

*Pour* : 17

*N'a pas pris part au vote* : 1 M. Joël Guerriau

#### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

*Pour* : 16

#### GRUPE ÉCOLOGISTE - SOLIDARITÉ ET TERRITOIRES (16) :

*Pour* : 16

#### RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (4) :

*N'ont pas pris part au vote* : 4 MM. Aymeric Durox, Joshua Hochart, Stéphane Ravier, Christopher Szczurek

#### Ont voté pour :

Cathy Apourceau-Poly	Ian Brossat	Jean-Pierre Corbisez
Viviane Artigalas	Colombe Brossel	Thierry Cozic
Jérémy Bacchi	Céline Brulin	Cécile Cukierman
Pierre Barros	Henri Cabanel	Karine Daniel
Audrey Bélim	Marion Canalès	Ronan Dantec
Guy Benarroche	Emmanuel Capus	Laure Darcos
Christian Bilhac	Rémi Cardon	Jérôme Darras
Grégory Blanc	Marie-Arlette Carlotti	Raphaël Daubet
Florence Blatrix	Maryse Carrère	Nathalie Delattre
Contat	Christophe Chaillou	Gilbert-Luc Devinaz
Éric Bocquet	Yan Chantrel	Thomas Dossus
Nicole Bonnefoy	Daniel Chasseing	Jérôme Durain
Denis Bouad	Cédric Chevalier	Vincent Éblé
Corinne Bourcier	Catherine Conconne	Frédérique Espagnac
Hussein Bourgi	Hélène Conway-	Sébastien Fagnen
Jean-Luc Brault	Mouret	Rémi Féraud
Isabelle Briquet	Evelyne Corbière	Corinne Féret
Max Brisson	Naminzo	Jacques Fernique

Bernard Fialaire  
Jean-Luc Fichet  
Fabien Gay  
Hervé Gillé  
Annick Girardin  
Éric Gold  
Guillaume Gontard  
Jean-Pierre Grand  
Michelle Gréaume  
Philippe Grosvalet  
Antoinette Guhl  
Véronique Guillotin  
André Guiol  
Laurence Harribey  
Olivier Jacquin  
Yannick Jadot  
Éric Jeansannetas  
Patrice Joly  
Bernard Jomier  
Gisèle Jourda  
Mireille Jouve  
Patrick Kanner  
Éric Kerrouche  
Marie-Pierre de La  
    Gontrie  
Gérard Lallec  
Ahmed Laouedj  
Annie Le Houerou

Marie-Claude  
    Lermytte  
Audrey Linkenheld  
Vincent Louault  
Jean-Jacques Lozach  
Monique Lubin  
Victorin Lurel  
Claude Malhuret  
Alain Marc  
Monique de Marco  
Marianne Margaté  
Didier Marie  
Michel Masset  
Pierre Médevielle  
Akli Mellouli  
Serge Mérillou  
Jean-Jacques Michau  
Marie-Pierre Monier  
Franck Montaugé  
Corinne Narassiguin  
Mathilde Ollivier  
Alexandre Ouzille  
Pierre Ouzoulias  
Guylène Pantel  
Vanina Paoli-Gagin  
Sebastien Pla  
Raymonde Poncet  
    Monge  
Émilienne Poumirol

Claude Raynal  
Christian Redon-  
    Sarrazay  
Sylvie Robert  
Pierre Jean Rochette  
Pierre-Alain Roiron  
David Ros  
Laurence Rossignol  
Jean-Yves Roux  
Daniel Salmon  
Pascal Savoldelli  
Ghislaine Senée  
Silvana Silvani  
Anne Souyris  
Lucien Stanzione  
Rachid Temal  
Jean-Claude Tissot  
Simon Uzenat  
Mickaël Vallet  
Marie-Claude Varailles  
Jean-Marc Vaysouze-  
    Faure  
Pierre-Jean Verzelen  
Louis Vogel  
Mélanie Vogel  
Dany Wattebled  
Michaël Weber  
Robert Wienie Xowie  
Adel Ziane

#### Ont voté contre :

Marie-Do  
    Aeschlimann  
Pascal Allizard  
Jean-Claude Anglars  
Jocelyne Antoine  
Jean-Michel Arnaud  
Jean Bacci  
Jean-Pierre Bansard  
Philippe Bas  
Arnaud Bazin  
Bruno Belin  
Marie-Jeanne Bellamy  
Nadine Bellurot  
Catherine Belhiti  
Martine Berthet  
Annick Billon  
Olivier Bitz  
Étienne Blanc  
Jean-Baptiste Blanc  
Yves Bleunven  
Christine Bonfanti-  
    Dossat  
François Bonhomme  
François Bonneau  
Philippe Bonnecarrère  
Michel Bonnus  
Alexandra Borchio  
    Fontimp  
Gilbert Bouchet  
Jean-Marc Boyer  
Valérie Boyer  
Christian Bruyen  
François-Noël Buffet  
Bernard Buis  
Laurent Burgoa  
Frédéric Buval  
Alain Cadec  
Olivier Cadic  
Guislain Cambier  
Christian Cambon  
Agnès Canayer  
Michel Canévet  
Vincent Capo-  
    Canellas  
Marie-Claire Carrère-  
    Gée  
Alain Cazabonne  
Samantha Cazebonne

Anne Chain-Larché  
Patrick Chaize  
Alain Chatillon  
Patrick Chauvet  
Guillaume Chevrollier  
Marta de Cidrac  
Olivier Cigolotti  
Marie-Carole Ciuntu  
Édouard Courtial  
Pierre Cuypers  
Mathieu Darnaud  
Marc-Philippe  
    Daubresse  
Vincent Delahaye  
Bernard Delcros  
Patricia Demas  
Stéphane Demilly  
Chantal Deseyne  
Brigitte Devésa  
Franck Dherain  
Catherine Di Folco  
Élisabeth Doineau  
Sabine Drexler  
Alain Duffourg  
Catherine Dumas  
Françoise Dumont  
Laurent Duplomb  
Nicole Duranton  
Dominique Estrosi  
    Sassone  
Jacqueline Eustache-  
    Brinio  
Agnès Evren  
Daniel Fargeot  
Gilbert Favreau  
Isabelle Florennes  
Philippe Folliot  
Stéphane Fouassin  
Christophe-André  
    Frassa  
Amel Gacquerre  
Laurence Garnier  
Françoise Gatel  
Fabien Genet  
Frédérique Gerbaud  
Béatrice Gosselin  
Nathalie Goulet  
Sylvie Goy-Chavent

Daniel Gremillet  
Jacques Grosperin  
Pascale Grunty  
Daniel Gueret  
Jocelyne Guidez  
Nadège Haver  
Ludovic Haye  
Olivier Henno  
Loïc Hervé  
Christine Herzog  
Jean Hingray  
Alain Houpert  
Jean-Raymond  
    Hugonet  
Jean-François Husson  
Xavier Iacovelli  
Corinne Imbert  
Annick Jacquemet  
Micheline Jacques  
Lauriane Josende  
Else Joseph  
Muriel Jourda  
Alain Joyandet  
Roger Karoutchi  
Claude Kern  
Khalifé Khalifé  
Christian Klingner  
Mikaele Kulimoetoke  
Sonia de La Provôté  
Laurent Lafon  
Marc Laménie  
Florence Lassarade  
Michel Laugier  
Daniel Laurent  
Christine Lavarde  
Antoine Lefèvre  
Dominique de Legge  
Ronan Le Gleut  
Jean-Baptiste Lemoyne  
Henri Leroy  
Stéphane Le Rudulier  
Pierre-Antoine Levi  
Martin Lévrier  
Anne-Catherine  
    Loisier  
Jean-François Longeot  
Vivette Lopez  
Viviane Malet

Didier Mandelli	Jean-Jacques Panunzi	Olivier Rietmann
Hervé Marseille	Paul Toussaint Parigi	Teva Rohfritsch
Pascal Martin	Georges Patient	Bruno Rojouan
Pauline Martin	François Patriat	Anne-Sophie
Hervé Maurey	Philippe Paul	Romagney
Thierry Meignen	Jean-Gérard Paumier	Jean-Luc Ruelle
Franck Menonville	Cyril Pellevat	Denise Saint-Pé
Marie Mercier	Clément Pernot	Hugues Saury
Damien Michallet	Cédric Perrin	Stéphane Sautarel
Brigitte Micouleau	Évelyne Perrot	Michel Savin
Alain Milon	Annick Petrus	Elsa Schalck
Jean-Marie Mizzon	Marie-Laure Phinera-	Patricia Schillinger
Thani Mohamed	Horth	Bruno Sido
Soilihi	Stéphane Piednoir	Jean Sol
Albéric de Montgolfier	Bernard Pillefer	Nadia Sollogoub
Catherine Morin-	Kristina Pluchet	Laurent Somon
Desailly	Rémy Pointereau	Francis Szpiner
Philippe Mouiller	Sophie Primas	Philippe Tabarot
Laurence Muller-	Frédérique Puissat	Lana Tetuanui
Bronn	Didier Rambaud	Dominique Théophile
Solanges Nadille	Jean-François Rapin	Sylvie Valente Le Hir
Georges Naturel	André Reichardt	Jean-Marie
Anne-Marie Nédélec	Évelyne Renaud-	Vanlarenbergh
Louis-Jean de Nicolaj	Garabedian	Anne Ventalon
Sylviane Noël	Bruno Retailleau	Dominique Vérien
Claude Nougéin	Hervé Reynaud	Cédric Vial
Saïd Omar Oïli	Olivia Richard	Jean Pierre Vogel
Olivier Paccaud	Marie-Pierre Richer	

#### N'ont pas pris part au vote :

Gérard Larcher, Président du Sénat	Aymeric Durox	Christopher Szczurek
Sylvie Vermeillet, Présidente de séance	Joël Guerriau	
	Joshua Hochart	
	Stéphane Ravier	

#### SCRUTIN N° 192

sur les amendements identiques n° 46 rectifié bis, présenté par M. Rémi Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, n° 95 rectifié, présenté par Mme Marianne Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, et n° 140 rectifié, présenté par Mme Antoinette Guhl et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires, tendant à insérer un article additionnel après l'article 2 de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la Présidence :

Nombre de votants .....	341
Suffrages exprimés .....	341
Pour .....	136
Contre .....	205

Le Sénat n'a pas adopté

#### ANALYSE DU SCRUTIN

##### GRUPE LES RÉPUBLICAINS (133) :

Contre : 131

N'ont pas pris part au vote : 2 M. Gérard Larcher, Président du Sénat, Mme Sophie Primas, Présidente de séance

##### GRUPE SOCIALISTE, ÉCOLOGISTE ET RÉPUBLICAIN (64) :

Pour : 64

##### GRUPE UNION CENTRISTE (57) :

Contre : 57

##### GRUPE RASSEMBLEMENT DES DÉMOCRATES, PROGRESSISTES ET INDÉPENDANTS (22) :

Pour : 22

##### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN CITOYEN ET ÉCOLOGISTE - KANAKY (18) :

Pour : 18

##### GRUPE LES INDÉPENDANTS - RÉPUBLIQUE ET TERRITOIRES (18) :

Contre : 17

N'a pas pris part au vote : 1 M. Joël Guerriau

##### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

Pour : 16

##### GRUPE ÉCOLOGISTE - SOLIDARITÉ ET TERRITOIRES (16) :

Pour : 16

##### RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (4) :

N'ont pas pris part au vote : 4 MM. Aymeric Durox, Joshua Hochart, Stéphane Ravier, Christopher Szczurek

#### Ont voté pour :

Cathy Apourceau-Poly	Rémi Féraud	Thani Mohamed
Viviane Artigalas	Corinne Féret	Soilihi
Jérémy Bacchi	Jacques Fernique	Marie-Pierre Monier
Pierre Barros	Bernard Fialaire	Franck Montaugé
Audrey Bélim	Jean-Luc Fichet	Solanges Nadille
Guy Benarroche	Stéphane Fouassin	Corinne Narassiguin
Christian Bilhac	Fabien Gay	Mathilde Ollivier
Olivier Bitz	Hervé Gillé	Saïd Omar Oïli
Grégory Blanc	Annick Girardin	Alexandre Ouizille
Florence Blatrix	Éric Gold	Pierre Ouzoulias
Contat	Guillaume Gontard	Guyène Pantel
Éric Bocquet	Michelle Gréaume	Georges Patient
Nicole Bonnefoy	Philippe Grosvalet	François Patriat
Denis Bouad	Antoinette Guhl	Marie-Laure Phinera-
Hussein Bourgi	Véronique Guillotin	Horth
Isabelle Briquet	André Guiol	Sebastien Pla
Ian Brossat	Laurence Harribey	Raymonde Poncet
Colombe Brossel	Nadège Havet	Monge
Céline Brulin	Ludovic Haye	Émilienne Poumirol
Bernard Buis	Xavier Iacovelli	Didier Rambaud
Frédéric Buval	Olivier Jacquin	Claude Raynal
Henri Cabanel	Yannick Jadot	Christian Redon-
Marion Canalès	Éric Jeansannetas	Sarrazy
Rémi Cardon	Patrice Joly	Sylvie Robert
Marie-Arlette Carlotti	Bernard Jomier	Teva Rohfritsch
Maryse Carrère	Gisèle Jourda	Pierre-Alain Roiron
Samantha Cazebonne	Mireille Jouve	David Ros
Christophe Chaillou	Patrick Kanner	Laurence Rossignol
Yan Chantrel	Éric Kerrouche	Jean-Yves Roux
Catherine Conconne	Mikaele Kulimoetoke	Daniel Salmon
Hélène Conway-	Marie-Pierre de La	Pascal Savoldelli
Mouret	Gontrie	Patricia Schillinger
Evelyne Corbière	Gérard Lahellec	Ghislaine Senée
Naminzo	Ahmed Laouedj	Silvana Silvani
Jean-Pierre Corbisez	Annie Le Houerou	Anne Souyris
Thierry Cozic	Jean-Baptiste Lemoyne	Lucien Stanzione
Cécile Cukierman	Martin Lévrier	Rachid Temal
Karine Daniel	Audrey Linkenheld	Dominique Théophile
Ronan Dantec	Jean-Jacques Lozach	Jean-Claude Tissot
Jérôme Darras	Monique Lubin	Simon Uzenat
Raphaël Daubet	Victorin Lurel	Mickaël Vallet
Nathalie Delattre	Monique de Marco	Marie-Claude Varailles
Gilbert-Luc Devinaz	Marianne Margaté	Jean-Marc Vayssouze-
Thomas Dossus	Didier Marie	Faure
Jérôme Durain	Michel Masset	Mélanie Vogel
Nicole Durantou	Akli Mellouli	Michaël Weber
Vincent Éblé	Serge Mérillou	Robert Wienie Xowie
Frédérique Espagnac	Jean-Jacques Michau	Adel Ziane
Sébastien Fagnen		

**Ont voté contre :**

Marie-Do Aeschlimann  
 Pascal Allizard  
 Jean-Claude Anglars  
 Jocelyne Antoine  
 Jean-Michel Arnaud  
 Jean Bacci  
 Jean-Pierre Bansard  
 Philippe Bas  
 Arnaud Bazin  
 Bruno Belin  
 Marie-Jeanne Bellamy  
 Nadine Bellurot  
 Catherine Belrhiti  
 Martine Berthet  
 Annick Billon  
 Étienne Blanc  
 Jean-Baptiste Blanc  
 Yves Bleunven  
 Christine Bonfanti-Dossat  
 François Bonhomme  
 François Bonneau  
 Philippe Bonnecarrère  
 Michel Bonnus  
 Alexandra Borchio Fontimp  
 Gilbert Bouchet  
 Corinne Bourcier  
 Jean-Marc Boyer  
 Valérie Boyer  
 Jean-Luc Brault  
 Max Brisson  
 Christian Bruyen  
 François-Noël Buffet  
 Laurent Burgoa  
 Alain Cadec  
 Olivier Cadic  
 Guislain Cambier  
 Christian Cambon  
 Agnès Canayer  
 Michel Canévet  
 Vincent Capocanellas  
 Emmanuel Capus  
 Marie-Claire Carrère-Gée  
 Alain Cazabonne  
 Anne Chain-Larché  
 Patrick Chaize  
 Daniel Chasseing  
 Alain Chatillon  
 Patrick Chauvet  
 Cédric Chevalier  
 Guillaume Chevrollier  
 Marta de Cidrac  
 Olivier Cigolotti  
 Marie-Carole Ciuntu  
 Édouard Courtial  
 Pierre Cuyppers  
 Laure Darcos  
 Mathieu Darnaud  
 Marc-Philippe Daubresse  
 Vincent Delahaye  
 Bernard Delcros  
 Patricia Demas  
 Stéphane Demilly  
 Chantal Deseyne  
 Brigitte Devésa  
 Franck Dhersin  
 Catherine Di Folco  
 Élisabeth Doineau  
 Sabine Drexler

Alain Duffourg  
 Catherine Dumas  
 Françoise Dumont  
 Laurent Duplomb  
 Dominique Estrosi Sassone  
 Jacqueline Eustache-Brinio  
 Agnès Evren  
 Daniel Fargeot  
 Gilbert Favreau  
 Isabelle Florennes  
 Philippe Folliot  
 Christophe-André Frassa  
 Amel Gacquerre  
 Laurence Garnier  
 Françoise Gatel  
 Fabien Genet  
 Frédérique Gerbaud  
 Béatrice Gosselin  
 Nathalie Goulet  
 Sylvie Goy-Chavent  
 Jean-Pierre Grand  
 Daniel Gremillet  
 Jacques Groperrin  
 Pascale Gruny  
 Daniel Gueret  
 Jocelyne Guidez  
 Olivier Henno  
 Loïc Hervé  
 Christine Herzog  
 Jean Hingray  
 Alain Houpert  
 Jean-Raymond Hugonet  
 Jean-François Husson  
 Corinne Imbert  
 Annick Jacquemet  
 Micheline Jacques  
 Lauriane Josende  
 Else Joseph  
 Muriel Jourda  
 Alain Joyandet  
 Roger Karoutchi  
 Claude Kern  
 Khalifé Khalifé  
 Christian Klingner  
 Sonia de La Provôté  
 Laurent Lafon  
 Marc Laménie  
 Florence Lassarade  
 Michel Laugier  
 Daniel Laurent  
 Christine Lavarde  
 Antoine Lefèvre  
 Dominique de Legge  
 Ronan Le Gleut  
 Marie-Claude Lermyte  
 Henri Leroy  
 Stéphane Le Rudulier  
 Pierre-Antoine Levi  
 Anne-Catherine Loisier  
 Jean-François Longeot  
 Vivette Lopez  
 Vincent Louault  
 Viviane Malet  
 Claude Malhuret  
 Didier Mandelli  
 Alain Marc  
 Hervé Marselle  
 Pascal Martin

Pauline Martin  
 Hervé Maurey  
 Pierre Médevielle  
 Thierry Meignan  
 Franck Menonville  
 Marie Mercier  
 Damien Michallet  
 Brigitte Micouleau  
 Alain Milan  
 Jean-Marie Mizzon  
 Albéric de Montgolfier  
 Catherine Morin-Desailly  
 Philippe Mouiller  
 Laurence Muller-Bronn  
 Georges Naturel  
 Anne-Marie Nédélec  
 Louis-Jean de Nicolaÿ  
 Sylviane Noël  
 Claude Nougein  
 Olivier Paccaud  
 Jean-Jacques Panunzi  
 Vanina Paoli-Gagin  
 Paul Toussaint Parigi  
 Philippe Paul  
 Jean-Gérard Paumier  
 Cyril Pellevat  
 Clément Pernot  
 Cédric Perrin  
 Évelyne Perrot  
 Annick Petrus  
 Stéphane Piednoir  
 Bernard Pillefer  
 Kristina Pluchet  
 Rémy Pointereau  
 Frédérique Puissat  
 Jean-François Rabin  
 André Reichardt  
 Évelyne Renaud-Garabedian  
 Bruno Retailleau  
 Hervé Reynaud  
 Olivia Richard  
 Marie-Pierre Richer  
 Olivier Rietmann  
 Pierre Jean Rochette  
 Bruno Rojouan  
 Anne-Sophie Romagny  
 Jean-Luc Ruelle  
 Denise Saint-Pé  
 Hugues Saury  
 Stéphane Sautarel  
 Michel Savin  
 Elsa Schalck  
 Bruno Sido  
 Jean Sol  
 Nadia Sollogoub  
 Laurent Somon  
 Francis Szpiner  
 Philippe Tabarot  
 Lana Tetuanui  
 Sylvie Valente Le Hir  
 Jean-Marie Vanlerenberghe  
 Anne Ventalon  
 Dominique Vérien  
 Sylvie Vermeillet  
 Pierre-Jean Verzelon  
 Cédric Vial  
 Jean Pierre Vogel  
 Louis Vogel  
 Dany Wattebled

**N'ont pas pris part au vote :**

Gérard Larcher, Président du Sénat	Aymeric Durox Joël Guerriau	Christopher Szczurek
Sophie Primas, Présidente de séance	Joshua Hochart Stéphane Ravier	

**SCRUTIN N° 193**

sur l'amendement n° 99, présenté par Mme Marianne Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky, tendant à insérer un article additionnel après l'article 2 de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la Présidence :

Nombre de votants	341
Suffrages exprimés	277
Pour	34
Contre	243

Le Sénat n'a pas adopté

**ANALYSE DU SCRUTIN****GRUPE LES RÉPUBLICAINS (133) :**

Contre : 131

N'ont pas pris part au vote : 2 M. Gérard Larcher, Président du Sénat, Mme Sophie Primas, Présidente de séance

**GRUPE SOCIALISTE, ÉCOLOGISTE ET RÉPUBLICAIN (64) :**

Abstentions : 64

**GRUPE UNION CENTRISTE (57) :**

Contre : 57

**GRUPE RASSEMBLEMENT DES DÉMOCRATES, PROGRESSISTES ET INDÉPENDANTS (22) :**

Contre : 22

**GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN CITOYEN ET ÉCOLOGISTE - KANAKY (18) :**

Pour : 18

**GRUPE LES INDÉPENDANTS - RÉPUBLIQUE ET TERRITOIRES (18) :**

Contre : 17

N'a pas pris part au vote : 1 M. Joël Guerriau

**GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :**

Contre : 16

**GRUPE ÉCOLOGISTE - SOLIDARITÉ ET TERRITOIRES (16) :**

Pour : 16

**RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (4) :**

N'ont pas pris part au vote : 4 MM. Aymeric Durox, Joshua Hochart, Stéphane Ravier, Christopher Szczurek

**Ont voté pour :**

Cathy Apourceau-Poly	Grégory Blanc	Evelyne Corbière
Jérémy Bacchi	Éric Bocquet	Naminzo
Pierre Barros	Ian Brossat	Jean-Pierre Corbisez
Guy Benarroche	Céline Brulin	Cécile Cukierman

Ronan Dantec  
Thomas Dossus  
Jacques Fernique  
Fabien Gay  
Guillaume Gontard  
Michelle Gréaume  
Antoinette Guhl  
Yannick Jadot

Gérard Lahellec  
Monique de Marco  
Marianne Margaté  
Akli Mellouli  
Mathilde Ollivier  
Pierre Ouzoulis  
Raymonde Poncet  
Monge

Daniel Salmon  
Pascal Savoldelli  
Ghislain Seneé  
Silvana Silvani  
Anne Souyris  
Marie-Claude Varailles  
Mélanie Vogel  
Robert Wienie Xowie

Jean-Gérard Paumier  
Cyril Pellevat  
Clément Pernot  
Cédric Perrin  
Évelyne Perrot  
Annick Petrus  
Marie-Laure Phinera-  
Horth  
Stéphane Piednoir  
Bernard Pillefer  
Kristina Pluchet  
Rémy Pointereau  
Frédérique Puisst  
Didier Rambaud  
Jean-François Rapin  
André Reichardt  
Évelyne Renaud-  
Garabedian  
Bruno Retailleau

Hervé Reynaud  
Olivia Richard  
Marie-Pierre Richer  
Olivier Rietmann  
Pierre Jean Rochette  
Teva Rohfritsch  
Bruno Rojouan  
Anne-Sophie  
Romagny  
Jean-Yves Roux  
Jean-Luc Ruelle  
Denise Saint-Pé  
Hugues Saury  
Stéphane Sautarel  
Michel Savin  
Elsa Schalck  
Patricia Schillinger  
Bruno Sido  
Jean Sol

Nadia Sollogoub  
Laurent Somon  
Francis Szpiner  
Philippe Tabarot  
Lana Tetuanui  
Dominique Théophile  
Sylvie Valente Le Hir  
Jean-Marie  
Vanlerenberghe  
Anne Ventalon  
Dominique Vérien  
Sylvie Vermeillet  
Pierre-Jean Verzelen  
Cédric Vial  
Jean Pierre Vogel  
Louis Vogel  
Dany Wattedled

#### Ont voté contre :

Marie-Do  
Aeschlimann  
Pascal Allizard  
Jean-Claude Anglars  
Jocelyne Antoine  
Jean-Michel Arnaud  
Jean Bacci  
Jean-Pierre Bansard  
Philippe Bas  
Arnaud Bazin  
Bruno Belin  
Marie-Jeanne Bellamy  
Nadine Bellurot  
Catherine Belrhiti  
Martine Berthet  
Christian Bilhac  
Annick Billon  
Olivier Bitz  
Étienne Blanc  
Jean-Baptiste Blanc  
Yves Bleunven  
Christine Bonfanti-  
Dossat  
François Bonhomme  
François Bonneau  
Philippe Bonnecarrère  
Michel Bonnus  
Alexandra Borchio  
Fontimp  
Gilbert Bouchet  
Corinne Bourcier  
Jean-Marc Boyer  
Valérie Boyer  
Jean-Luc Brault  
Max Brisson  
Christian Bruyen  
François-Noël Buffet  
Bernard Buis  
Laurent Burgoa  
Frédéric Buval  
Henri Cabanel  
Alain Cadec  
Olivier Cadic  
Guislain Cambier  
Christian Cambon  
Agnès Canayer  
Michel Canévet  
Vincent Capo-  
Canellas  
Emmanuel Capus  
Marie-Claire Carrère-  
Gée  
Maryse Carrère  
Alain Cazabonne  
Samantha Cazebonne  
Anne Chain-Larché  
Patrick Chaize  
Daniel Chasseing  
Alain Chatillon  
Patrick Chauvet  
Cédric Chevalier  
Guillaume Chevrollier  
Marta de Cidrac  
Olivier Cigolotti  
Marie-Carole Ciuntu  
Édouard Courtial  
Pierre Cuypers  
Laure Darcos  
Mathieu Darnaud

Raphaël Daubet  
Marc-Philippe  
Daubresse  
Vincent Delahaye  
Nathalie Delattre  
Bernard Delcros  
Patricia Demas  
Stéphane Demilly  
Chantal Deseyne  
Brigitte Devésa  
Florence Dhersin  
Catherine Di Folco  
Élisabeth Doineau  
Sabine Drexler  
Alain Duffourg  
Catherine Dumas  
Françoise Dumont  
Laurent Duplomb  
Nicole Duranton  
Dominique Estrosi  
Sassone  
Jacqueline Eustache-  
Brinio  
Agnès Evren  
Daniel Fargeot  
Gilbert Favreau  
Bernard Fialaire  
Isabelle Florennes  
Philippe Folliot  
Stéphane Fouassin  
Christophe-André  
Frassa  
Amel Gacquerre  
Laurence Garnier  
Françoise Gatel  
Fabien Genet  
Frédérique Gerbaud  
Annick Girardin  
Éric Gold  
Béatrice Gosselin  
Nathalie Goulet  
Sylvie Goy-Chavent  
Jean-Pierre Grand  
Daniel Gremillet  
Jacques Groperrin  
Philippe Grosvalet  
Pascale Gruny  
Daniel Gueret  
Jocelyne Guidez  
Véronique Guillotin  
André Guiol  
Nadège Havet  
Ludovic Haye  
Olivier Henno  
Loïc Hervé  
Christine Herzog  
Jean Hingray  
Alain Houpert  
Jean-Raymond  
Hugonet  
Jean-François Husson  
Xavier Iacovelli  
Corinne Imbert  
Annick Jacquemet  
Micheline Jacques  
Lauriane Josende  
Else Joseph  
Muriel Jourda  
Mireille Jouve

Alain Joyandet  
Roger Karoutchi  
Claude Kern  
Khalifé Khalifé  
Christian Klingner  
Mikaele Kulimoetoke  
Sonia de La Provôté  
Laurent Lafon  
Marc Laménie  
Ahmed Laouedj  
Florence Lassarade  
Michel Laugier  
Daniel Laurent  
Christine Lavarde  
Antoine Lefèvre  
Dominique de Legge  
Ronan Le Gleut  
Jean-Baptiste Lemoyne  
Marie-Claude  
Lermytte  
Henri Leroy  
Stéphane Le Rudulier  
Pierre-Antoine Levi  
Martin Lévrier  
Anne-Catherine  
Loisier  
Jean-François Longeot  
Vivette Lopez  
Vincent Louault  
Viviane Malet  
Claude Malhuret  
Didier Mandelli  
Alain Marc  
Hervé Marseille  
Pascal Martin  
Pauline Martin  
Michel Masset  
Hervé Maurey  
Pierre Médevielle  
Thierry Meignen  
Franck Menonville  
Marie Mercier  
Damien Michallet  
Brigitte Micouleau  
Alain Milon  
Jean-Marie Mizzon  
Thani Mohamed  
Soilih  
Albéric de Montgolfier  
Catherine Morin-  
Desailly  
Philippe Mouiller  
Laurence Muller-  
Bronn  
Solanges Nadille  
Georges Naturel  
Anne-Marie Nédélec  
Louis-Jean de Nicolaÿ  
Sylviane Noël  
Claude Nougéin  
Saïd Omar Oili  
Olivier Paccaud  
Gyslène Pantel  
Jean-Jacques Panunzi  
Vanina Paoli-Gagin  
Paul Toussaint Parigi  
Georges Patient  
François Patriat  
Philippe Paul

Viviane Artigalas  
Audrey Bélim  
Florence Blatrix  
Contat  
Nicole Bonnefoy  
Denis Bouad  
Hussein Bourgi  
Isabelle Briquet  
Colombe Brossel  
Marion Canalès  
Rémi Cardon  
Marie-Arlette Carlotti  
Christophe Chaillou  
Yan Chantrel  
Catherine Conconne  
Hélène Conway-  
Mouret  
Thierry Cozic  
Karine Daniel  
Jérôme Darras  
Gilbert-Luc Devinaz  
Jérôme Durain  
Vincent Éblé

#### Abstentions :

Frédérique Espagnac  
Sébastien Fagnen  
Rémi Féraud  
Corinne Férét  
Jean-Luc Fichet  
Hervé Gillé  
Laurence Harribey  
Olivier Jacquin  
Éric Jeansannetas  
Patrice Joly  
Bernard Jomier  
Gisèle Jourda  
Patrick Kanner  
Éric Kerrouche  
Marie-Pierre de La  
Gontrie  
Annie Le Houerou  
Audrey Linkenheld  
Jean-Jacques Lozach  
Monique Lubin  
Victorin Lurel  
Didier Marie  
Serge Mérillou

Jean-Jacques Michau  
Marie-Pierre Monier  
Franck Montaugé  
Corinne Narassiguin  
Alexandre Ouizille  
Sebastien Pla  
Émilienne Poumirol  
Claude Raynal  
Christian Redon-  
Sarrazay  
Sylvie Robert  
Pierre-Alain Roiron  
David Ros  
Laurence Rossignol  
Lucien Stanzione  
Rachid Temal  
Jean-Claude Tissot  
Simon Uzenat  
Mickaël Vallet  
Jean-Marc Vayssouze-  
Faure  
Michaël Weber  
Adel Ziane

#### N'ont pas pris part au vote :

Gérard Larcher,  
Président du Sénat  
Sophie Primas,  
Présidente de séance

Aymeric Durox  
Joël Guerriau  
Joshua Hochart  
Stéphane Ravier

Christopher Szczurek

#### SCRUTIN N° 194

sur les amendements identiques n° 53 rectifié bis, présenté par M. Rémi Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, et n° 104 rectifié, présenté par Mme Marianne Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, tendant à insérer un article additionnel après l'article 2 de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la Présidence :

Nombre de votants .....	341
Suffrages exprimés .....	338
Pour .....	111
Contre .....	227

Le Sénat n'a pas adopté

#### ANALYSE DU SCRUTIN

#### GRUPE LES RÉPUBLICAINS (133) :

Contre : 131

*N'ont pas pris part au vote* : 2 M. Gérard Larcher, Président du Sénat, Mme Sophie Primas, Présidente de séance

**GROUPE SOCIALISTE, ÉCOLOGISTE ET RÉPUBLICAIN (64) :**

*Pour* : 64

**GROUPE UNION CENTRISTE (57) :**

*Contre* : 57

**GROUPE RASSEMBLEMENT DES DÉMOCRATES, PROGRESSISTES ET INDÉPENDANTS (22) :**

*Contre* : 22

**GROUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN CITOYEN ET ÉCOLOGISTE - KANAKY (18) :**

*Pour* : 18

**GROUPE LES INDÉPENDANTS - RÉPUBLIQUE ET TERRITOIRES (18) :**

*Contre* : 17

*N'a pas pris part au vote* : 1 M. Joël Guerriau

**GROUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :**

*Pour* : 13

*Abstentions* : 3 Mme Nathalie Delattre, M. Bernard Fialaire, Mme Véronique Guillotin

**GROUPE ÉCOLOGISTE - SOLIDARITÉ ET TERRITOIRES (16) :**

*Pour* : 16

**RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (4) :**

*N'ont pas pris part au vote* : 4 MM. Aymeric Durox, Joshua Hochart, Stéphane Ravier, Christopher Szczurek

**Ont voté pour :**

Cathy Apourceau-Poly  
Viviane Artigalas  
Jérémy Bacchi  
Pierre Barros  
Audrey Bélim  
Guy Benarroche  
Christian Bilhac  
Grégory Blanc  
Florence Blatrix  
Contat  
Éric Bocquet  
Nicole Bonnefoy  
Denis Bouad  
Hussein Bourgi  
Isabelle Briquet  
Ian Brossat  
Colombe Brossel  
Céline Brulin  
Henri Cabanel  
Marion Canalès  
Rémi Cardon  
Marie-Arlette Carlotti  
Maryse Carrère  
Christophe Chaillou  
Yan Chantrel  
Catherine Conconne  
Hélène Conway-Mouret  
Évelyne Corbière  
Naminzo  
Jean-Pierre Corbisez  
Thierry Cozic  
Cécile Cukierman  
Karine Daniel

Ronan Dantec  
Jérôme Darras  
Raphaël Daubet  
Gilbert-Luc Devinaz  
Thomas Dossus  
Jérôme Durain  
Vincent Éblé  
Frédérique Espagnac  
Sébastien Fagnen  
Rémi Féraud  
Corinne Féret  
Jacques Fernique  
Jean-Luc Fichet  
Fabien Gay  
Hervé Gillé  
Annick Girardin  
Éric Gold  
Guillaume Gontard  
Michelle Gréaume  
Philippe Grosvalet  
Antoinette Guhl  
André Guiol  
Laurence Harribey  
Olivier Jacquin  
Yannick Jadot  
Éric Jeansannetas  
Patrice Joly  
Bernard Jomier  
Gisèle Jourda  
Mireille Jouve  
Patrick Kanner  
Éric Kerrouche  
Marie-Pierre de La Gontrie

Gérard Lahellec  
Ahmed Laouedj  
Annie Le Houerou  
Audrey Linkenheld  
Jean-Jacques Lozach  
Monique Lubin  
Victorin Lurel  
Monique de Marco  
Marianne Margaté  
Didier Marie  
Michel Masset  
Akli Mellouli  
Serge Mérillou  
Jean-Jacques Michau  
Marie-Pierre Monier  
Franck Montaugé  
Corinne Narassiguin  
Mathilde Ollivier  
Alexandre Ouizille  
Pierre Ouzoulias  
Gyülène Pantel  
Sebastien Pla  
Raymonde Poncet  
Monge  
Émilienne Poumirol  
Claude Raynal  
Christian Redon-Sarrazy  
Sylvie Robert  
Pierre-Alain Roiron  
David Ros  
Laurence Rossignol  
Jean-Yves Roux  
Daniel Salmon

Pascal Savoldelli  
Ghislaine Senée  
Silvana Silvani  
Anne Souyris  
Lucien Stanzione  
Rachid Temal

Marie-Do Aeschlimann  
Pascal Allizard  
Jean-Claude Anglars  
Jocelyne Antoine  
Jean-Michel Arnaud  
Jean Bacci  
Jean-Pierre Bansard  
Philippe Bas  
Arnaud Bazin  
Bruno Belin  
Marie-Jeanne Bellamy  
Nadine Bellurot  
Catherine Belrhiti  
Martine Berthet  
Annick Billon  
Olivier Bitz  
Étienne Blanc  
Jean-Baptiste Blanc  
Yves Bleunven  
Christine Bonfanti-Dossat  
François Bonhomme  
François Bonneau  
Philippe Bonnacarrère  
Michel Bonnus  
Alexandra Borchio  
Fontimp  
Gilbert Bouchet  
Corinne Bourcier  
Jean-Marc Boyer  
Valérie Boyer  
Jean-Luc Brault  
Max Brisson  
Christian Bruyen  
François-Noël Buffet  
Bernard Buis  
Laurent Burgoa  
Frédéric Buval  
Alain Cadec  
Olivier Cadic  
Guislain Cambier  
Christian Cambon  
Agnès Canayer  
Michel Canévet  
Vincent Capo-Canellas  
Emmanuel Capus  
Marie-Claire Carrère-Gée  
Alain Cazabonne  
Samantha Cazebonne  
Anne Chain-Larché  
Patrick Chaize  
Daniel Chasseing  
Alain Chatillon  
Patrick Chauvet  
Cédric Chauvial  
Guillaume Chevrollier  
Marta de Cidrac  
Olivier Cigolotti  
Marie-Carole Ciuntu  
Édouard Courtial  
Pierre Cuypers  
Laure Darcos  
Mathieu Darnaud  
Marc-Philippe Daubresse  
Vincent Delahaye  
Bernard Delcros  
Patricia Demas

Jean-Claude Tissot  
Simon Uzenat  
Mickaël Vallet  
Marie-Claude Varailles

**Ont voté contre :**

Stéphane Demilly  
Chantal Deseyne  
Brigitte Devésa  
Franck Dherain  
Catherine Di Folco  
Élisabeth Doineau  
Sabine Drexler  
Alain Duffourg  
Catherine Dumas  
Françoise Dumont  
Laurent Duplomb  
Nicole Duranton  
Dominique Estrosi Sassone  
Jacqueline Eustache-Brinio  
Agnès Evren  
Daniel Fargeot  
Gilbert Favreau  
Isabelle Florennes  
Philippe Folliot  
Stéphane Fouassin  
Christophe-André Frassa  
Amel Gacquerre  
Laurence Garnier  
Françoise Gatel  
Fabien Genet  
Frédérique Gerbaud  
Béatrice Gosselin  
Nathalie Goulet  
Sylvie Goy-Chavent  
Jean-Pierre Grand  
Daniel Gremillet  
Jacques Groperrin  
Pascale Gruny  
Daniel Gueret  
Jocelyne Guidez  
Nadège Havet  
Ludovic Haye  
Olivier Henno  
Loïc Hervé  
Christine Herzog  
Jean Hingray  
Alain Houpert  
Jean-Raymond Hugonet  
Jean-François Husson  
Xavier Iacovelli  
Corinne Imbert  
Annick Jacquemet  
Micheline Jacques  
Lauriane Josende  
Else Joseph  
Muriel Jourda  
Alain Joyandet  
Roger Karoutchi  
Claude Kern  
Khalifé Khalifé  
Christian Klinger  
Mikael Kulimoetoko  
Sonia de La Provoté  
Laurent Lafon  
Marc Laménie  
Florence Lassarade  
Michel Laugier  
Daniel Laurent  
Christine Lavarde  
Antoine Lefèvre  
Dominique de Legge  
Ronan Le Gleut

Jean-Marc Vayssouze-Faure  
Mélanie Vogel  
Michaël Weber  
Robert Wienie Xowie  
Adel Ziane

Jean-Baptiste Lemoyne  
Marie-Claude Lermytte  
Henri Leroy  
Stéphane Le Rudulier  
Pierre-Antoine Levi  
Martin Lévrier  
Anne-Catherine Loisier  
Jean-François Longeot  
Vivette Lopez  
Vincent Louault  
Viviane Malet  
Claude Malhuret  
Didier Mandelli  
Alain Marc  
Hervé Marseille  
Pascal Martin  
Pauline Martin  
Hervé Maurey  
Pierre Médevielle  
Thierry Meignen  
Franck Menonville  
Marie Mercier  
Damien Michallet  
Brigitte Micouleau  
Alain Milon  
Jean-Marie Mizzon  
Thani Mohamed Soilihi  
Albéric de Montgolfier  
Catherine Morin-Desailly  
Philippe Mouiller  
Laurence Muller-Bronn  
Solanges Nadille  
Georges Naturel  
Anne-Marie Nédélec  
Louis-Jean de Nicolaÿ  
Sylviane Noël  
Claude Nougain  
Saïd Omar Oïli  
Olivier Paccaud  
Jean-Jacques Panunzi  
Vanina Paoli-Gagin  
Paul Toussaint Parigi  
Georges Patient  
François Patriat  
Philippe Paul  
Jean-Gérard Paumier  
Cyril Pellevat  
Clément Perrot  
Cédric Perrin  
Évelyne Perrot  
Annick Petrus  
Marie-Laure Phinera-Horth  
Stéphane Piednoir  
Bernard Pillefer  
Kristina Pluchet  
Rémy Pointereau  
Frédérique Puissat  
Didier Rambaud  
Jean-François Rapin  
André Reichardt  
Évelyne Renaud-Garabedian  
Bruno Retailleau  
Hervé Reynaud  
Olivia Richard

Marie-Pierre Richer  
Olivier Rietmann  
Pierre Jean Rochette  
Teva Rohfritsch  
Bruno Rojouan  
Anne-Sophie  
Romagny  
Jean-Luc Ruelle  
Denise Saint-Pé  
Hugues Saury  
Stéphane Sautarel

Michel Savin  
Elsa Schalck  
Patricia Schillinger  
Bruno Sido  
Jean Sol  
Nadia Sollogoub  
Laurent Somon  
Francis Szpiner  
Philippe Tabarot  
Lana Tetuanui  
Dominique Théophile

Sylvie Valente Le Hir  
Jean-Marie  
Vanlerenberghe  
Anne Ventalon  
Dominique Vérien  
Sylvie Vermeillet  
Pierre-Jean Verzelen  
Cédric Vial  
Jean Pierre Vogel  
Louis Vogel  
Dany Wattebled

**Abstentions :**

Nathalie Delattre, Bernard Fialaire, Véronique Guillotin.

**N'ont pas pris part au vote :**

Gérard Larcher,  
Président du Sénat  
Sophie Primas,  
Présidente de séance

Aymeric Durox  
Joël Guerriau  
Joshua Hochart  
Stéphane Ravier

Christopher Szczurek