

N° 725

# SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2019-2020

---

---

Enregistré à la Présidence du Sénat le 29 septembre 2020

## PROPOSITION DE LOI

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

PRÉSENTÉE

Par MM. Max BRISSON, Cédric VIAL, Didier MANDELLI, Sébastien MEURANT, Mmes Sabine DREXLER, Catherine MORIN-DESAILLY, MM. Jacques GROSPERRIN, Alain HOUPERT, Mmes Denise SAINT-PÉ, Christine BONFANTI-DOSSAT, Françoise GATEL, MM. Jean-François RAPIN, Jean-Pierre MOGA, Mme Martine BERTHET, M. Stéphane PIEDNOIR, Mme Isabelle RAIMOND-PAVERO, MM. Jean BIZET, Vincent SEGOUIN, Mme Marie-Pierre RICHER, MM. Daniel LAURENT, Serge BABARY, Mme Chantal DESEYNE, MM. Marc-Philippe DAUBRESSE, Olivier CIGOLOTTI, Yves DÉTRAIGNE, Laurent SOMON, Bernard FOURNIER, Antoine LEFÈVRE, Mmes Catherine DUMAS, Sonia de LA PROVÔTÉ, M. Alain MILON, Mme Annick BILLON, MM. François CALVET, Michel SAVIN, Jérôme BASCHER, Mme Françoise DUMONT, M. Jean-François LONGEOT, Mme Sylviane NOËL, M. Édouard COURTIAL et Mme Brigitte MICOULEAU,

Sénateurs

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



## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'article L. 324-1-1 du code du tourisme définit les locations de courte durée et les meublés de tourisme comme : « (...) des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ».

Depuis plusieurs années, leur développement, favorisé par les plateformes numériques de réservation, soulève des difficultés pour les professionnels de l'hébergement de courte durée, pour les clients de ces meublés de tourisme mais également, pour les municipalités et les habitants des communes où elles se multiplient.

Il existe en effet une asymétrie entre les contraintes auxquelles doivent se conformer les hébergeurs professionnels et celles afférentes aux locations de meublés saisonnières proposées par des particuliers.

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

Ce manque de règles encadrant les locations saisonnières non gérées par des hébergeurs professionnels a également des conséquences négatives pour les locataires qui y recourent, souvent confrontés à des annonces mensongères, à des habitations ne respectant pas les normes sanitaires et de sécurité, voire à des locations inexistantes. Avant leur entrée dans les lieux, ces clients n'ont en effet souvent aucun moyen de s'assurer de la conformité de l'annonce au produit qu'ils louent et découvrent parfois que le propriétaire est en réalité une entreprise gérant une multitude de meublés de tourisme, bien loin de l'esprit initial de la location de courte durée entre particuliers.

Enfin, l'essor non maîtrisé de ce type de locations affecte le vivre-ensemble et l'ordre public. Méconnaissance des règles de copropriété, nuisances sonores, troubles de voisinage, stationnements gênants se multiplient dans les villes où elles se sont généralisées, dégradant les relations entre les résidents permanents et les locataires de passage.

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

En l'absence de mécanismes visant à contrôler la mise en location des meublés touristiques et ne disposant pas de moyens juridiques et techniques suffisants pour contenir la transformation des locations de longue durée en locations saisonnières, les communes n'ont d'autre alternative que d'assister impuissantes à leur multiplication.

Cette dynamique alimente par endroit la crise du logement et la désertification des centres-villes. Ainsi en 2018, sur le territoire de la Communauté d'agglomération Pays Basque, ce sont plus de 8 000 logements qui ont été proposés à la location de courte durée. À Biarritz, en trois ans, le nombre d'annonces de locations de courte durée est passé de 2 200 à 3 400, sur un parc de de 25 762 logements.

Plusieurs textes ont tenté de pallier les dérèglements liés au marché de la location de courte durée.

En 2016, la loi pour une République numérique a instauré une limite de 120 jours par an pour la location saisonnière d'une résidence principale. En 2018, la loi Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique a créé des sanctions en cas de non-respect des règles appliquées à la location meublée de courte durée à visée touristique. Elle a aussi prévu l'obligation de déclaration en mairie du logement par les propriétaires et la communication du décompte des nuitées à la demande de la commune.

En 2019, la loi « Engagement et proximité » a renforcé l'obligation d'information et a soumis à autorisation la transformation d'un local commercial en meublé touristique.

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

Aussi, cette proposition de loi a pour objectif de réduire l'asymétrie des contraintes entre les professionnels et les particuliers, d'améliorer la

protection des locataires et de renforcer le pouvoir de contrôle des communes sur le développement de cette activité.

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

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

Il conditionne l'enregistrement de la déclaration préalable obligatoire à l'obtention de ce certificat et s'assure pour les meublés accueillant plus de quinze personnes de l'application de la réglementation relative aux Établissements Recevant du Public. Il renforce l'obligation de publicité du numéro de déclaration préalable.

Il propose que la limite de location de 120 jours par an d'une résidence principale soit appliquée à l'ensemble des communes, qu'elles aient ou non mis en place une procédure d'enregistrement préalable.

Il instaure une limite de 244 jours, soit 8 mois par an, à la mise en location saisonnière de courte durée d'une résidence secondaire. Il permet au conseil municipal d'adopter une délibération permettant de limiter le nombre de résidences secondaires pouvant être mises en location par un propriétaire sur le territoire de la commune.

Il lui permet également d'adopter une délibération demandant aux plateformes numériques de mettre en place un blocage automatique des annonces au-delà des plafonds précités.

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

**L'article 2** étend à l'ensemble des communes la possibilité de soumettre à autorisation préalable le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, après délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Tels sont les objets de la présente proposition de loi.



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

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

- ① I. – L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le II est ainsi modifié :
- ③ a) Au premier alinéa, après les mots : « présent code », sont insérés les mots : « et qu'il constitue ou non la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 » ;
- ④ b) Le second alinéa est supprimé ;
- ⑤ c) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « Elle doit également obtenir un certificat de décence portant notamment sur la conformité du logement par rapport à l'annonce et au règlement de copropriété, délivré par un certificateur agréé.
- ⑦ « Les conditions d'agrément du certificateur, le contenu du certificat, ses modalités d'obtention et sa durée de validité sont précisés par décret. » ;
- ⑧ 2° Le III est ainsi modifié :
- ⑨ a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑩ « L'enregistrement de la déclaration préalable obligatoire est conditionné à la délivrance du certificat de décence tel que défini au deuxième alinéa du II et, pour les meublés touristiques dont la capacité d'accueil est de quinze personnes ou plus, à l'application de la réglementation relative aux établissements recevant du public de 5<sup>e</sup> catégorie. » ;
- ⑪ b) L'avant-dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ce numéro de déclaration est publié par la personne qui offre à la location le meublé de tourisme sur chaque annonce de location de courte durée. » ;
- ⑫ 3° Le IV est ainsi modifié :
- ⑬ a) Au début du premier alinéa, les mots : « Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, » sont supprimés ;

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

- ③ b) À la première phrase du deuxième alinéa, au début, les mots : « Dans ces communes, » et les mots : « déclaré comme résidence principale du loueur » sont supprimés et sont ajoutés les mots : « si le meublé a été déclaré comme résidence principale du loueur et plus de deux cent quarante-quatre jours au cours d'une même année civile s'il a été déclaré comme résidence secondaire ».

## **Article 2**

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