

AMENDEMENT

Adopté

présenté par
Mme NOËL, rapporteure

ARTICLE 1ER A (NOUVEAU)

Alinéa 5

Rédiger ainsi cet alinéa :

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.

Objet

Cet amendement vise à clarifier la rédaction et à garantir l’unicité du téléservice national, sans téléservice propre à collectivité de Corse.

D’une part, il s’agit de garantir la conformité du dispositif au droit européen : le règlement européen « Short term renting », actuellement en négociation, prévoit la mise en place d’un point d’entrée unique au niveau national pour l’enregistrement des meublés touristiques.

D’autre part, l’unicité du téléservice est une mesure de simplification opérationnelle. Le téléservice n’aura qu’un rôle de délivrance automatique de numéros d’enregistrement : les données seront ensuite mises à disposition des communes qui pourront effectuer leurs contrôles.

AMENDEMENT

Adopté

présenté par
Mme NOËL, rapporteure

ARTICLE 1ER A (NOUVEAU)

Alinéa 7

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

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.

Objet

Cet amendement vise à assurer l’accès des communes aux données collectées par le téléservice lors de la déclaration avec enregistrement. Ces données, qui incluent le numéro d’enregistrement, la qualité de résidence principale ou secondaire du meublé de tourisme ainsi que des pièces justificatives, permettront à la commune d’exercer des contrôles.

Ces informations sont également transmises à l’établissement public de coopération intercommunale.

AMENDEMENT

Adopté

présenté par
Mme NOËL, rapporteure

ARTICLE 1ER A (NOUVEAU)

Alinéa 8

Compléter cet alinéa par les mots :

, 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 remédier aux déséquilibres du marché locatif et le cas échéant, de la qualité de résidence principale du meublé de tourisme. » ;

Objet

Cet amendement vise à préciser les pièces justificatives exigées lors de l’enregistrement de la déclaration préalable afin de faciliter les contrôles des communes. Une preuve de résidence principale devra être apportée pour toute location d’un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale, afin d’éviter les déclarations frauduleuses établies dans le but de contourner la réglementation sur le changement d’usage. De la même manière, le contrôle du respect des obligations de décence énergétique dans le calendrier fixé à l’article 1^{er} de la présente proposition de loi pourra être facilité par la transmission de pièces justificatives liées au DPE.

La nature précise de ces pièces justificatives relève du domaine réglementaire et sera précisée par décret.

AMENDEMENT

Adopté

présenté par
Mme NOËL, rapporteure

ARTICLE 1ER A (NOUVEAU)

I. - Après l’alinéa 8

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« 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.

« 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 code de la construction et de l’habitation.

« Un décret précise les conditions dans lesquelles les personnes mentionnées au I de l’article L. 324-2-1 sont informées de la suspension de la validité d’un numéro de déclaration. » ;

II. - Après l’alinéa 14

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

aa) Le 1 est ainsi modifié :


- à la première phrase, les mots : « , le cas échéant, » sont supprimés et la référence : « III » est remplacée par la référence : « II » ;

- à la seconde phrase, les mots : « lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même III, » sont supprimés ;

- après la seconde phrase, il est inséré 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. »

- Objet**
- Cet amendement vise à doter les communes du pouvoir de suspendre la validité d’un numéro de déclaration d’un meublé de tourisme, dans plusieurs cas :
- lorsque la commune constate que les pièces justificatives ou informations fournies dans le cadre de l’enregistrement sont erronées ou incomplètes ;
 - lorsque le meublé de tourisme est visé par un arrêté de péril ;
 - lorsque le loueur est locataire d’un logement social, conformément à la loi qui prévoit déjà que la sous-location d’un logement social est interdite.

Un décret précise les conditions dans lesquelles les plateformes seront informées de la suspension d’un numéro d’enregistrement par les communes. Les plateformes auront l’obligation de retirer les annonces dont le numéro de déclaration n’est plus valide.

| | | |
|---|---|--------------------------------|
|  commission des affaires économiques | Proposition de loi Marché locatif (1ère lecture) (n° 292) | N° COM-49 3 mai 2024 |
| AMENDEMENT | | Adopté |
| <i>présenté par</i> Mme NOËL, rapporteure | | |

ARTICLE 1ER BIS (NOUVEAU)

- I. - Alinéa 6
- Compléter cet alinéa par les mots :
- et le nombre : « 5 000 » par le nombre : « 10 000 »
- II. - Alinéa 8
- Remplacer le nombre :
- 15 000
- par le nombre :
- 20 000
- III. - Après l’alinéa 8
- Insérer un alinéa ainsi rédigé :

b bis) Au deuxième alinéa, le nombre : « 10 000 » est remplacé par le nombre : « 15 000 ».

- Objet**
- Cet amendement vise à augmenter de 5 000 € les amendes en cas de défaut de déclaration, de fausse déclaration ou de dépassement de la limitation du nombre de jours de location d’une résidence principale en tant que meublé de tourisme.
- Le relèvement de l’amende concernant le défaut de déclaration répond à la volonté de dissuader les loueurs de se reporter vers la location non-déclarée à la suite du renforcement de la réglementation par les communes.
- Ces montants tiennent compte de la rentabilité de la location meublée touristique.
- Les montants sont portés à :
- 10 000 au lieu de 5 000 € pour l’amende civile en cas de défaut de déclaration transformée en amende administrative par la présente proposition de loi ;
 - 20 000 au lieu de 15 000 € pour l’amende administrative créée par la présente proposition de loi en cas de fausse déclaration ou de faux numéro de déclaration ;
 - 15 000 au lieu de 10 000 € pour l’amende civile prévue en cas de dépassement de la limitation du nombre de jours de location d’une résidence principale en tant que meublé de tourisme.

| | | |
|---|---|--------------------------------|
|  commission des affaires économiques | Proposition de loi Marché locatif (1ère lecture) (n° 292) | N° COM-50 3 mai 2024 |
| AMENDEMENT | | Adopté |
| <i>présenté par</i> Mme NOËL, rapporteure | | |

ARTICLE 1ER BIS (NOUVEAU)

- A. Après l’alinéa 9
- Insérer un paragraphe ainsi rédigé :
- II. – Les 1° et 2° du présent article entrent en vigueur le 15 septembre 2024. Le 3° du présent article entre en vigueur à la date fixée par le décret prévu au II de l’article 1^{er} A.
- B. En conséquence, à l’alinéa premier, au début :
- Insérer la mention :
- I. -

- Objet**
- Cet amendement vise à différer l’entrée en vigueur de cet article au 15 septembre 2024 afin de ne pas l’appliquer aux locations meublées touristiques prévues cet été tout en prévoyant une date d’entrée en vigueur suffisamment proche permettant aux communes qui le souhaitent de se saisir rapidement des outils proposés et éviter tout effet d’aubaine.
- Par souci de cohérence, la date d’entrée en vigueur des amendes pour manquements aux obligations d’enregistrement est la même que celle de la généralisation de l’enregistrement prévue à l’article 1^{er} A.

| | | |
|---|---|--------------------------------|
|  commission des affaires économiques | Proposition de loi Marché locatif (1ère lecture) (n° 292) | N° COM-51 3 mai 2024 |
| AMENDEMENT | | Adopté |
| <i>présenté par</i> Mme NOËL, rapporteure | | |

ARTICLE 2

- Alinéas 6, 7, 8 et 9
- Remplacer ces alinéas par trois alinéas ainsi rédigés :
- a quater)* Les troisième et quatrième alinéas sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« 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^{er} 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^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés, sauf autorisation ultérieure mentionnée au même quatrième alinéa.

« Lorsqu'une autorisation administrative a été accordée après le 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné au troisième alinéa, le local autorisé à changer d'usage, et dans le cas où cette autorisation a été accordée contre compensation, le local ayant servi à compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation. »


Objet

Cet amendement vise à simplifier l'administration de la preuve d'un usage d'habitation pour les communes par rapport au cadre actuel, tout en sécurisant juridiquement le dispositif par rapport à la rédaction adoptée à l'Assemblée nationale.

Le choix d'une période de référence de six ans permettra :

-d'une part, de faciliter l'administration de la preuve par les communes qui sont confrontées, lorsqu'elles souhaitent démontrer une location meublée touristique illicite, à des difficultés dans la fourniture d'une preuve de l'usage d'habitation. En effet, cette preuve doit aujourd'hui dater précisément du 1^{er} janvier 1970. Les documents de preuve datant d'une date postérieure au 1er janvier 1970, aujourd'hui irrecevables compte tenu de l'interprétation restrictive du juge, seraient alors admissibles ;

-d'autre part, d'éviter un risque d'insécurité juridique lié à une preuve admise à n'importe quelle date depuis 1970. Les dispositions du code de la construction et de l'habitation sur la preuve de l'usage d'habitation portent sur tous les changements d'usage et non seulement sur ceux concernant la location meublée touristique : il importe donc que le dispositif n'emporte pas d'insécurité juridique pouvant entraîner la nullité des transactions immobilières.

| | | |
|--|---|--------------------------------|
|  commission des affaires économiques | Proposition de loi Marché locatif (1ère lecture) (n° 292) | N° COM-52 3 mai 2024 |
| AMENDEMENT <i>présenté par</i> Mme NOËL, rapporteure | | Adopté |
| ARTICLE 2 | | |

I. Alinéa 12

Rédiger ainsi cet alinéa :

a) Au premier alinéa, après le mot : « physique », sont insérés les mots : « ou à une personne morale » ;

II. Alinéa 13


Rédiger ainsi cet alinéa :

b) La dernière phrase du deuxième alinéa est complétée par les mots : « ou personne morale. » ;

Objet

Cet amendement vise à introduire de la flexibilité dans l'extension du régime d'autorisation temporaire de changement d'usage aux personnes morales. L'application de ce régime aux personnes morales emporte en effet des conséquences différentes selon les communes, en particulier selon qu'elles mettent en œuvre un régime d'autorisation de changement d'usage avec compensation ou non.

Les communes qui le souhaitent auront donc la possibilité d'ouvrir le régime d'autorisation de changement d'usage temporaire aux personnes morales tandis que celles qui estiment le régime d'autorisation assortie de compensation plus adapté pourront le maintenir et continuer à réserver aux personnes physiques le régime d'autorisation temporaire.

| | | |
|--|---|--------------------------------|
|  commission des affaires économiques | Proposition de loi Marché locatif (1ère lecture) (n° 292) | N° COM-53 3 mai 2024 |
| AMENDEMENT <i>présenté par</i> Mme NOËL, rapporteure | | Adopté |
| ARTICLE 2 | | |

Alinéa 20

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :


2° L'article L. 651-2 est ainsi modifié :

a) 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 » ;

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 » ;

Objet

Amendement rédactionnel.

| | | |
|--|---|--------------------------------|
|  commission des affaires économiques | Proposition de loi Marché locatif (1ère lecture) (n° 292) | N° COM-54 3 mai 2024 |
| AMENDEMENT <i>présenté par</i> Mme NOËL, rapporteure | | Adopté avec modification |
| ARTICLE 2 | | |

Alinéa 41

Remplacer les mots :

et dont le taux de résidences secondaires par rapport au parc total d'immeubles à usage d'habitation est supérieur 20 %


par les mots :

, 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 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation

Objet

Cet amendement vise à corriger un oubli dans le périmètre des communes pouvant déterminer des zones dans lesquelles les constructions nouvelles sont à usage exclusif de résidence principal.

Il précise qu'en Corse, comme dans le reste de la France, cette faculté est ouverte aux communes situées en zones tendues et non seulement à celles dont le taux de résidences secondaires est supérieur à 20 %.

| | | |
|--|--|--------------------------------|
|  commission des affaires économiques | Proposition de loi Marché locatif (1ère lecture) | N° COM-55 3 mai 2024 |
|--|--|--------------------------------|

AMENDEMENT

Adopté

présenté par
Mme NOËL, rapporteure

ARTICLE 2

Après l’alinéa 43

Ajouter un V ainsi rédigé :

V. – Les I, II et III du présent article entrent en vigueur le 15 septembre 2024.

Objet

Cet amendement vise à différer l’entrée en vigueur de cet article au 15 septembre 2024 afin de ne pas l’appliquer aux locations meublées touristiques de cet été tout en prévoyant une date d’entrée en vigueur suffisamment proche permettant aux communes qui le souhaitent de se saisir rapidement des outils proposés et éviter tout effet d'aubaine.



commission des affaires économiques

Proposition de loi

Marché locatif

(1ère lecture)

(n° 292)

N° COM-56

3 mai 2024

AMENDEMENT

Adopté

présenté par
Mme NOËL, rapporteure

ARTICLE 2

Alinéa 15, première phrase

Compléter cette phrase par les mots :

ou la part maximale de locaux à usage d’habitation pouvant faire l’objet d’une autorisation temporaire de changement d’usage.

Objet

Cet amendement vise à reconnaître aux communes la faculté d’établir des quotas d’autorisations temporaires de changement d’usage en part de logements concernés.

La définition de quotas en part de logements concernés peut en effet permettre aux communes d'adapter le nombre d'autorisations temporaires en fonction des évolutions du parc locatif et donc d'exercer un pilotage dynamique du nombre de meublés de tourisme sur leur territoire.

Par cette précision, l'amendement vise à sécuriser les pratiques futures des communes en les protégeant de contentieux.



commission des affaires économiques

Proposition de loi

Marché locatif

(1ère lecture)

(n° 292)

N° COM-57

3 mai 2024

AMENDEMENT

Adopté

présenté par
Mme NOËL, rapporteure

ARTICLE 2

I. Alinéa 35

Après la seconde occurrence du mot :

logement

insérer les mots :

ou le cas échéant, le locataire

II. Alinéas 42 et 43

Remplacer ces alinéas par quatre alinéas ainsi rédigés :

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 :

- 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. »

- l’article 7 est complété d’un h) ainsi rédigé :

« h) 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. »

Objet

Cet amendement vise à assurer le respect de l’obligation d’occuper un logement à titre de résidence principale, lorsqu’il est situé dans une zone dédiée à cet usage conformément au plan local d’urbanisme.

Il prévoit que la mise en demeure du maire de régulariser la situation puisse s’adresser aussi bien au propriétaire qu’au locataire : dans le cas contraire, seul le propriétaire, et non le locataire occupant le logement en méconnaissance de la servitude de résidence principale, serait mis en demeure, éventuellement sous astreinte jusqu’à 100 000 euros.

Il prévoit aussi que la méconnaissance de cette obligation par le locataire entraîne la résiliation de plein droit du bail.



commission des affaires économiques

Proposition de loi

Marché locatif

(1ère lecture)

(n° 292)

N° COM-58

3 mai 2024

AMENDEMENT

Adopté

présenté par
Mme NOËL, rapporteure

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS ARTICLE 1ER A (NOUVEAU)

Après l'article 1er A (nouveau)

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le I de l’article L. 521-2 du code de la construction et de l’habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le local visé par l’arrêté mentionné au deuxième alinéa 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. »

Objet

Cet amendement vise à préciser qu’un meublé de tourisme frappé d’un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l’insalubrité ne peut plus faire l’objet d’une location.

Il adapte à la location meublée de courte durée les conditions dans lesquelles le versement des loyers et autres contreparties doit cesser, en rendant obligatoire le remboursement au locataire des sommes versées au titre d'un séjour pendant lequel le local était visé par un arrêté de péril, contrairement au cadre actuel, moins adapté à la location meublée touristique, qui prévoit que le loyer cesse d'être versé à partir du premier jour du mois suivant l'envoi de l'arrêté.

Cet amendement répond à la préoccupation de 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.

Il est en lien direct avec l'article 1^{er} A qui instaure un mécanisme de suspension de la validité des numéros de déclaration par les communes lorsque le meublé de tourisme est visé par un arrêté de péril.

| | | |
|--|---|--------------------------------|
|  commission des affaires économiques | Proposition de loi Marché locatif (1ère lecture) (n° 292) | N° COM-59 3 mai 2024 |
| AMENDEMENT | | Adopté |
| <i>présenté par</i> Mme NOËL, rapporteure | | |

INTITULÉ DE LA PROPOSITION DE LOI

Rédiger ainsi cet intitulé :
proposition de loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Objet
Cet amendement vise à modifier l'intitulé de la proposition de loi, qui est actuellement en décalage avec son dispositif.
Alors que la proposition de loi se présente comme "visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif", elle n'inclut que des mesures relatives à la location meublée touristique.
Or, les déséquilibres du marché locatif trouvent leur source dans des phénomènes bien plus larges que la seule location meublée touristique, qui est par ailleurs une condition indispensable de l'équilibre économique de certains territoires.
Cet amendement propose donc un intitulé en phase avec le dispositif de la proposition de loi, à savoir le renforcement des outils aux mains des élus locaux permettant d'encadrer la location meublée touristique.

| | | |
|---|---|--------------------------------|
|  commission des affaires économiques | Proposition de loi Marché locatif (1ère lecture) (n° 292) | N° COM-60 3 mai 2024 |
| AMENDEMENT | | Adopté |
| <i>présenté par</i> Mme NOËL, rapporteure | | |

ARTICLE 1ER

Rédiger ainsi cet article :
I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
1° L’article L. 126-29 est ainsi modifié :
a) Au début du premier alinéa, est insérée la mention : « I. - »
b) Après le deuxième alinéa, sont insérés des II et III ainsi rédigés :
« 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 par 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.
« III. – Le II entre en vigueur le 1^{er} janvier 2034. »
2° À la section 2 du chapitre Ier du titre III du livre VI, l’article L. 631-10 est rétabli dans la rédaction suivante :
« *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.
« II. – Le présent article n’est applicable qu’en France métropolitaine. »

Objet
Cet amendement empêche toute fuite des locations à l’année vers le meublé de tourisme, que le changement d’usage de ces meublés soit temporaire ou définitif, et harmonise le calendrier de mise en conformité des locations meublés avec les règles de décence énergétique des locations nues en retenant d’atteindre au moins la classe D en 2034.
Pour atteindre ces objectifs l’amendement, **premièrement**, établit la **règle selon laquelle l’ensemble des meublés de tourisme et donc le stock, sauf lorsque le local loué en meublé de tourisme constitue la résidence principale du loueur, devront se conformer aux règles de décence énergétique établies pour les locations nues à compter du 1er janvier 2034, où celles-ci devront au minimum disposer de l’étiquette D selon le DPE**. Cette disposition laisse donc un délai de **dix ans** pour organiser cette mise en conformité. **Le délai de cinq ans retenu par l’Assemblée nationale a été jugé beaucoup trop court** par les professionnels notamment dans les zones de montagne et les stations thermales très dépendantes des meublés de tourisme pour l’hébergement des visiteurs. L’exclusion des résidences principales se justifie car celles-ci sont déjà soumises à des contraintes en la matière et ne sont louées qu’un nombre limité de jours par an.
Une telle mesure répond aux souhaits d’éviter tout décalage réglementaire entre la location nue et la location meublée de tourisme pouvant nourrir des effets d’éviction, d’atteindre les objectifs d’un parc de logements bâtiments basse consommation (BBC) en 2050, quel que soit leur usage, d’augmenter la qualité de l’hébergement touristique tout en étant réaliste quant à la possibilité financière et matérielle d’y parvenir, et, enfin, de faciliter les décisions de travaux de rénovation dans les copropriétés en rapprochant les obligations et les intérêts de l’ensemble des propriétaires.
Deuxièmement, l’amendement exige des nouveaux meublés de tourisme pour lesquels une autorisation de changement d’usage définitive ou temporaire est demandée - soit le flux - d’être au moins classés E au regard du DPE afin d’éviter toute fuite de passoires thermiques (logements classés G et F soumis à interdiction de louer en 2025 et 2028) vers la location saisonnière. Cette obligation particulière ne s’appliquera que dans les communes mettant en œuvre le changement d’usage et donc où il y a une tension particulière en matière de logement. Elle ne s’appliquera donc pas aux résidences principales louées au maximum 120 jours.
Par rapport à la version votée à l’Assemblée nationale, cette rédaction est plus simple : la règle est la même que le changement soit temporaire ou définitif et plus cohérente au regard de l’obligation générale pour les locations d’atteindre au moins la classe E en 2034, qu’il ne paraît pas nécessaire d’imposer aux seuls meublés dès aujourd’hui.