

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2014

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1670)

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT

N° 728

présenté par

M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubié, M. Falorni,
M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André,
M. Schwartzberg et M. Tourret

ARTICLE 6 TER

Substituer à l'alinéa 10 les quatre alinéas suivants :

« Aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire pour louer un local à usage d'habitation pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile lorsqu'il constitue :

« a) la résidence principale du bailleur 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,

« b) ou, à défaut de délibération du conseil municipal, un seul autre local par foyer fiscal, sous réserve que ce local ne se situe pas dans la même unité urbaine que la résidence principale et que les périodes de mise en location n'excèdent pas huit mois en journées cumulées par année civile.

« Le non-respect de ces conditions est puni d'une amende, conformément aux dispositions de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Tout d'abord, il s'agit de substituer au mot « loueur » le mot « bailleur ». En effet, la notion de loueur peut engendrer une confusion avec un locataire qui souhaite sous louer, ou tout autre acteur de la location meublée qui loue, pour le compte de bailleurs, des appartements.

Ensuite, cet amendement vise à considérer, à certaines conditions, la première résidence secondaire, et elle seule, comme un local destiné à l'habitation, à l'instar de la résidence principale. Ce qu'elle

est dans les faits car il s'agit ici de prendre acte de ce qui est simplement une question de bon sens : la notion de « pied à terre ».

Pour autant :

- dans le souci d'une meilleure régulation de la location meublée de courte durée, l'exonération de la résidence secondaire du régime de changement d'usage ne doit concerner, par foyer fiscal propriétaire, qu'un seul appartement en dehors de sa résidence principale,
- le propriétaire devra néanmoins, à la différence de sa résidence principale, effectuer une déclaration préalable en mairie pour la location de courte durée de sa première résidence secondaire.
- afin d'encadrer la location meublée de courte durée dans les résidences secondaires, ce régime sera limité à 8 mois de location maximum dans l'année. Ceci permettra de limiter l'intérêt financier d'un « pur investissement », sans occupation et d'éviter les abus où des propriétaires de multiples résidences font de la location meublée touristique un véritable commerce, tout en protégeant les propriétaires disposant, en plus de leur résidence principale, d'une seule résidence secondaire.

En cas de non respect des dispositions susvisées, le propriétaire s'expose à une amende de 25 000 € et une astreinte d'un montant maximal de 1000 € parjour et par m2 jusqu'à régularisation.

Si la première résidence secondaire n'était pas exonérée, les propriétaires pourraient garder leur logement vide, contourner la loi en modifiant le lieu de leur résidence principale ou continuer les locations de façon non officielle. Ce qui ne réglerait, bien au contraire, aucun des problèmes du logement.

Il convient ainsi, par cet amendement, de rechercher un juste équilibre entre la possibilité laissée à des propriétaires de louer pour de courtes durées un logement autre que leur résidence principale – et en particulier une résidence secondaire ou un pied-à-terre –, et la nécessité d'éviter que cette faculté n'entraîne des dérives spéculatives sur le marché immobilier, sans oublier le souci d'une concurrence loyale avec les offres hôtelières.