

ASSEMBLÉE NATIONALE

16 février 2012

MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE - (N° 4351)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 1

présenté par
M. Goasguen

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE UNIQUE, insérer l'article suivant:**

Après le deuxième alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la location n'est pas établie au titre de la résidence principale, la durée du bail et les conditions de fin de bail sont laissées à la libre appréciation des parties. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les articles L. 631-7 et L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation font l'objet d'interprétations diverses qui mettent en danger le secteur économique de la location de meublé de courte et moyenne durées.

Jusqu'ici chacun comprenait qu'il fallait distinguer :

- d'une part les locataires dont le logement meublé constituera la résidence principale. Dans ce cas, le bail consenti doit être d'un an (ou 9 mois pour les étudiants),

- d'autre part les locataires dont le logement meublé ne constituera pas la résidence principale et ne sera donc pas soumis aux mêmes restrictions.

Dans les villes de plus de 200 000 habitants et dans la couronne parisienne, c'est désormais la mairie qui est compétente pour apprécier ces dispositions, et non plus la préfecture. Or la mairie de Paris, interprétant aujourd'hui *a contrario* les deux articles, décide d'interdire les locations meublées de moins de 1 an au motif que les propriétaires ne respecteraient pas l'usage d'habitation de leur logement. Le propriétaire donc doit désormais solliciter de la Mairie le changement d'usage,

qui est rarement accordé, et il doit acquérir une commercialité. Cette dernière condition étant dissuasive pour les petits propriétaires. En outre, cette interprétation nie la réalité : les propriétaires ne peuvent plus habiter leur appartement en fin de location puisqu'il ne s'agit plus un logement.

Bien que Paris soit, à ce jour, la seule municipalité interprétant les textes dans ce sens, une éventuelle jurisprudence concernerait, bien évidemment, toutes les grandes villes françaises. Selon la mairie, l'objectif est de réorienter ces logements meublés vers le secteur social, ce qui apparaît parfaitement illusoire.

Si cette interprétation prévalait, nos grandes villes ne pourraient plus accueillir de fait :

- les « étudiants Erasmus » et les stagiaires (séjour moyen : 3 à 4 mois),
- les salariés temporairement mutés dans une autre ville,
- les cadres étrangers, les chercheurs et enseignants effectuant des missions ou voyages d'étude de courte ou moyenne durée,
- les festivals, les événements culturels et les rassemblements sportifs exceptionnels,
- le tourisme de longue durée,
- les utilisateurs en situation d'urgence : nouveaux divorcés, accompagnateurs d'un parent hospitalisé en longue durée, propriétaires d'appartements en travaux, etc.

La location meublée de courte et moyenne durée est une variable d'ajustement indispensable. Elle correspond à de nouveaux besoins que ne peut satisfaire entièrement l'offre hôtelière. A Paris, par exemple, le séjour moyen en hôtel est de 2,7 nuitées, contre près de 3 mois en location meublée. De surcroît, les locataires en meublé se déplacent généralement en famille. Interdire cette activité reviendra à la rendre clandestine ainsi qu'à donner un monopole aux opérateurs professionnels domiciliés en dehors de France, sans aucun bénéfice pour la Ville ni pour l'État.

Il est donc nécessaire de lever toute l'ambiguïté de ces textes en précisant que lorsque les logements ne sont pas destinés à être la résidence principale du locataire, les dispositions de durée du bail sont laissées à l'appréciation des parties.