

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE214

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla, Mme Rilhac, Mme Robert,
Mme Peyron, Mme Guerel, M. Bois, Mme Françoise Dumas et Mme Genetet

ARTICLE 50

Substituer à l'alinéa 6 les deux alinéas suivants :

« 2° Les deux derniers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Les caractéristiques de décence d'une colocation sont définies par un décret en conseil d'État. Celui-ci devra notamment préciser les conditions de peuplement au regard de la surface totale et de la surface privative, les conditions de peuplement au regard des équipements communs, ainsi que les caractéristiques de ses équipements communs. Le pouvoir réglementaire organisera la cohérence entre ces normes et l'application de l'article L. 831-3 du Code de la sécurité sociale concernant le versement des allocations de logement. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La colocation est devenue un moyen commode permettant de mieux utiliser les logements existants et, lorsque celle-ci se déroule dans de bonnes conditions, elle permet de satisfaire les locataires, et notamment ceux qui sont en quête de mobilité. Cependant, il est nécessaire d'encadrer cette pratique afin qu'elle ne permette pas à des marchands de sommeil de légitimer une suroccupation ou une division abusive.

C'est ainsi que la loi ALUR du 6 août 2015 est venue réglementer la colocation, et notamment la colocation à bail multiple. Il est précisé que celle-ci correspond à une division de logement et doit respecter l'article L 111-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui encadre cette pratique. Ce dernier interdit qu'un logement divisé fasse moins de 14m². Mais dans le même temps, le décret du 30 janvier 2002 qui définit les normes de décence est plus souple et impose une surface minimum de 9m². Ainsi, un logement isolé pourrait avoir une surface de 9m², tandis qu'un logement en colocation à bail multiple, avec des équipements supplémentaires, devrait avoir une surface d'au moins 14m². Cela n'est pas très logique. Par ailleurs, les normes de peuplement doivent correspondre à la réglementation prise en application du code de la sécurité sociale, permettant le versement des allocations de logement. Face à ces exigences différentes, le décret prévu par l'article 8-1 sur la décence en colocation n'a jamais été pris.

C'est pourquoi ELAN modifie cet article en permettant à la surface minimum d'être réduite à 9m². Mais il supprime également le renvoi à un décret définissant la décence pour une collocation, et se contente d'indiquer que les critères de décence devront être examinés pour l'ensemble du logement, sur la base des règles en vigueur dans le cas général.

Or il serait nécessaire de mieux définir la décence d'une collocation. Supprimer le renvoi à un décret et renvoyer à la définition générale pour l'ensemble du logement laisse planer le doute sur l'interprétation qui en sera faite. Il semble nécessaire que la loi donne des principes directeurs et renvoie à un décret. Elle devrait ainsi demander que des règles concernant le peuplement au regard de la surface totale, de la surface privative et des équipements accessibles soient définies par un décret en Conseil d'État. La réglementation devra aussi assurer la cohérence avec le Code de la sécurité sociale : un logement décent devra permettre aux locataires de toucher les allocations de logement.

Ces précisions devraient permettre d'adapter de manière pragmatique la décence dans le cas de la collocation, et serviront de garde-fou afin d'éviter l'usage de la collocation par des marchands de sommeil. Elles permettront également d'éviter une insécurité juridique préjudiciable pour tous.