

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE239

présenté par

Mme Do, M. Sorre, Mme Thillaye, M. Portarrieu, Mme Brulebois, Mme Robert, M. Damaisin,
M. Gaillard, M. Paluszkiewicz, Mme Valetta Ardisson, Mme Brunet, M. Cédric Roussel,
Mme Fontenel-Personne, M. Ardouin, Mme De Temmerman, M. Cellier, Mme Piron,
Mme Tiegna, Mme Genetet, Mme Le Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 34

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« II. – L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par exception aux dispositions qui précèdent, la location d'un local meublé destiné à l'habitation dans le cadre du bail mobilité défini au titre III 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, n'est pas soumis à autorisation préalable. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Actuellement, dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de la petite couronne parisienne, il est interdit de louer un local destiné à l'habitation pour un autre usage, sauf à obtenir une autorisation préalable. Cette mesure est destinée à favoriser le logement des personnes. Sans cette règle, il est à craindre que de nombreux bailleurs se tournent vers l'hébergement touristique ou d'affaire, ce qui accentuerait la pénurie de logements et tirerait les prix vers le haut.

Les résidences principales sont déjà exonérées de cette disposition, puisqu'elles ne peuvent pas, et pour cause, détourner les locaux du stock de logements, et en outre, cela contribue à amoindrir la tension sur le marché de la location de tourisme.

Par contre, la mesure s'appliquera pour les résidences secondaires puisque le bail mobilité ne sera pas considéré comme un usage d'habitation. Mais cette demande d'autorisation constituera un obstacle trop complexe pour les propriétaires de résidences secondaires des zones tendues.

Or ces derniers constituent justement le réservoir principal du bail mobilité. Autrement dit, l'obligation de demande de changement d'usage empêchera le cœur de cible du bail mobilité d'être opérationnel.

Les autres propriétaires, notamment les investisseurs, seront peu intéressés par le bail mobilité car celui-ci ne permettra pas de louer beaucoup plus cher, alors que les revenus générés seront plus instables. Rappelons que le bail mobilité sera réservé à un public cible.

Il est donc tout à fait possible d'exonérer l'ensemble des logements de la demande d'autorisation de changement d'usage pour louer en bail mobilité, et c'est heureux, car il sera difficile de réserver l'exonération aux seules résidences secondaires, à cause de la difficulté à délimiter légalement ce qu'est une résidence secondaire.

Cet amendement permettra une bien meilleure efficacité du bail mobilité en permettant aux propriétaires ciblés de pouvoir louer leur résidence secondaire de manière aisée, sans risquer de détourner du logement le parc existant. Au contraire, il permettra à un stock aujourd'hui inutilisé de favoriser la mobilité professionnelle et la formation.