

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE652

présenté par

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

ARTICLE 51

I. – Au début de l’alinéa 12, substituer aux mots :

« Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d’enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, »

les mots :

« Dans les communes où le changement d’usage des locaux destinés à l’habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l’habitation et dans les communes appartenant aux zones Abis, A et B1 au sens de l’article R. 304-1 du code de la construction et de l’habitation ».

II. – En conséquence, à l’alinéa 13, après les mots :

« La commune »,

insérer les mots :

« ou le représentant de l’État dans le département ».

III. – En conséquence, à l’alinéa 16, après les mots :

« dans laquelle est situé le meublé de tourisme »

insérer les mots :

« ou du représentant de l’État dans le département concerné ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'étude d'impact d'ELAN montre bien que l'interdiction de louer plus de 120 jours par an un logement sous le statut de résidence principale n'est pas respecté parce que la loi ne donne pas les moyens aux autorités de la faire respecter. ELAN propose une interdiction effective assortie de sanctions.

Cette interdiction est utile parce que de nombreux loueurs abusent du statut de « résidence principale » pour pouvoir louer :

- dans toute la France, sans déclaration
- dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans la petite couronne parisienne, ainsi que dans les communes qui l'ont mis en place, sans autorisation de changement d'usage
- dans les communes qui ont institué cette règle, sans déclaration avec numéro d'enregistrement

Mais ELAN n'interdit l'abus de la règle des 120 jours que pour les communes qui ont opté pour la le numéro d'enregistrement.

Or il serait utile de faire respecter cette règle pour toutes les communes tendues, c'est-à-dire les communes des zones Abis, A et B1. Cela étendrait cette interdiction aux villes des régions en développement ou aux régions touristiques dans lesquelles les locaux ont du mal à se loger. Par ailleurs, cela permettrait d'étendre cette interdiction à toutes les communes qui sont soumises au changement d'usage, et pas seulement à celles qui ont opté pour le numéro d'enregistrement.

Concrètement, cet amendement permettra d'éviter, dans les zones tendues, qu'un bailleur ne puisse se réclamer abusivement du statut de « résidence principale » pour éviter de déclarer son meublé de tourisme ou pour éviter de faire une demande de changement d'usage.

Cela empêchera le recours à cette manœuvre abusive qui facilite le détournement des logements à des fins de location touristique, et cela aidera les locaux ou les personnes en mobilité professionnelle à se loger dans l'ensemble des régions de France en situation de tension immobilière.

Il serait utile dans ce cas d'étendre la possibilité de contrôle de cette règle au préfet, sans quoi celle-ci risque de rester lettre morte dans certains endroits.

(Il s'agit de la version la plus complète de cet amendement. Un amendement de repli n°CE246 ne permet pas au préfet de contrôler cette règle. Une autre version n°xx moins contraignante étend l'interdiction aux zones en déséquilibre, qui seront définies par décret)