

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 2354

présenté par

M. Ruffin, Mme Autain, M. Bernalicis, M. Coquerel, M. Corbière, Mme Fiat, M. Lachaud,
M. Larive, M. Mélenchon, Mme Obono, Mme Panot, M. Prud'homme, M. Quatennens,
M. Ratenon, Mme Ressiguiier, Mme Rubin et Mme Taurine

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 51, insérer l'article suivant:**

I. – L'autorisation de changement d'usage pour la transformation d'un local ou de locaux destinés à l'habitation en locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, comme défini à l'article 631-7 du code de la construction et de l'habitation, est subordonnée à une compensation dans la même commune que celle de la transformation. La compensation consiste en la transformation en habitations de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1^{er} janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination après le 1^{er} janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Les locaux proposés en compensation doivent cumulativement :

a) correspondre à des unités de logement, et être de qualité et de surface équivalentes à celles faisant l'objet du changement d'usage, les dossiers étant examinés en fonction de la qualité d'habitabilité des locaux. Les locaux apportés en compensation doivent répondre aux normes définies par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

b) être situés dans la même commune que les locaux d'habitation faisant l'objet du changement d'usage.

II. – La compensation doit se situer dans la même commune que celle de la transformation :

- pour les locaux situés dans les zones connaissant une pénurie de logements comme défini à l'article 17 au chapitre III du titre I^{er} 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, la surface de compensation doit être double de la surface transformée, sauf s'il s'agit de logements locatifs

sociaux faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation d'une durée minimale de 20 ans.

- pour les autres locaux, la surface de compensation est équivalente à la surface transformée en application de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article vise à prévenir les abus de certains propriétaires dans la location de meublés touristiques.

En effet, des propriétaires louent parfois leur logement secondaire à l'année avec une offre très similaire à l'hôtellerie, en s'exonérant pourtant des normes de ce secteur.

En outre, ces pratiques jouent un rôle néfaste sur le marché du logement. Comme le note très justement l'étude d'impact : "L'essor considérable des locations saisonnières entre particuliers entraîne une diminution du parc locatif privé disponible pour les résidents de certaines localisations. Cette réduction, estimée entre 15.000 et 20.000 logements à Paris, entraîne une tension supplémentaire sur le parc locatif et un effet inflationniste sur les loyers."

Le système de compensation proposé par le présent article permet d'équilibrer l'offre et la demande de logement et de diminuer la tension générée sur le parc locatif. En effet, chaque logement transformé en logement de location touristique est compensé par la transformation en logement d'un local non prévu à l'habitat.

Ce dispositif s'inspire du modèle existant dans la mairie de Paris, il s'agirait de l'étendre au reste du pays.