

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° 3109 (Rect)

présenté par

M. Pupponi, M. Aviragnet, Mme Battistel, Mme Biémouret, Mme Bareigts, M. Bouillon, M. Jean-Louis Bricout, M. Carvounas, M. Alain David, Mme Laurence Dumont, M. Faure, M. Garot, M. David Habib, M. Hutin, M. Juanico, Mme Karamanli, M. Jérôme Lambert, M. Le Foll, M. Letchimy, Mme Manin, Mme Pau-Langevin, Mme Pires Beaune, M. Potier, M. Pueyo, Mme Rabault, M. Saulignac, Mme Untermaier, Mme Vainqueur-Christophe, M. Vallaud et Mme Victory

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

La section 4 du chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 631-12-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 631-12-1. – Par dérogation aux articles L. 631-7 et L. 631-12, le gestionnaire d'une résidence universitaire qui n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année est autorisé à louer des locaux inoccupés à une clientèle de passage pour un court ou moyen séjour et qui n'y élit pas domicile.

« Lorsque les logements loués au titre du premier alinéa sont libérés, il sont prioritairement proposés aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-12.

« Entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre, le taux d'occupation par les personnes visées à l'article L. 631-12 ne peut être inférieur à 70 % ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objectif assigné au gouvernement de créer 60.000 logements étudiants supplémentaires ne pourra être atteint que si l'exploitation des résidences étudiantes est économiquement viable.

Mais la vacance des logements étudiants durant les périodes intermédiaires risque de compromettre la viabilité même de l'exploitation et partant, l'existence même de logements « réservés » à un public étudiant.

L'équilibre économique de ces résidences passe nécessairement par des mesures destinées à remédier au taux de vacance des logements, dont la possibilité de recourir librement à la location saisonnière.

Or, la pénurie de logements dans les villes et la prolifération de meublés touristiques proposés à la location principalement via internet ont incité les pouvoirs publics à encadrer strictement les locations de meublés à une clientèle de passage qui effectue de courts séjours.

L'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation subordonne ainsi le changement d'usage des locaux d'habitation à une autorisation administrative dès lors qu'ils sont situés dans une commune de plus de 200.000 habitants ou dans une commune ayant choisi de mettre en place une police de l'usage.

La loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique a par ailleurs introduit un nouveau dispositif destiné à permettre aux autorités de contrôler que la location de meublés de tourisme respecte la police de l'usage. L'application stricte de cette réglementation à l'endroit des résidences universitaires s'avérerait particulièrement problématique et se montrerait même contreproductive.

De plus, les dispositifs existants sont difficilement praticables pour les gestionnaires de résidences étudiantes qui sont, de facto, confrontés à des législations contradictoires.

Cette insécurité juridique à laquelle sont confrontés les gestionnaires de résidences étudiantes est un frein à leur développement et à la création de logements dédiés aux étudiants.

L'objectif poursuivi par cet amendement est donc de formaliser un régime dérogatoire à l'endroit des résidences universitaires afin que celles-ci puissent pratiquer des locations saisonnières dans les locaux laissés vacants par les étudiants sans avoir à solliciter une autorisation de changement d'usage ni obtenir un numéro d'enregistrement destiné à figurer sur les annonces de locations en ligne.