

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

VISANT À REMÉDIER AUX DÉSÉQUILIBRES DU MARCHÉ LOCATIF EN ZONE TENDUE
- (N° 1176)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° CE105

présenté par
M. Plassard et M. Marcangeli

ARTICLE 2

Après l'alinéa 3, insérer les quatre alinéas suivants :

« a *bis*) Au deuxième alinéa, les mots : « destinés à l'habitation » sont remplacés par les mots : « à usage d'habitation » ;

« a *ter*) Les troisième et quatrième alinéas sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« Pour l'application de la présente section, tout local ayant un usage d'habitation depuis le 1^{er} janvier 1970 inclus conserve cet usage, sauf autorisation ultérieure visée à l'alinéa suivant. Cet usage peut être établi par tout mode de preuve, la charge de la preuve incombant à celui qui veut démontrer un usage illicite. Les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés, sauf autorisation ultérieure visée à l'alinéa suivant.

« Lorsqu'une autorisation administrative a été accordée à compter du 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et, dans le cas où cette autorisation a été accordée contre compensation, le local ayant servi à compensation, sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation. Cette exception ne s'applique pas lorsqu'un local est redevenu à usage d'habitation postérieurement à cette autorisation.

« Une autorisation d'urbanisme ayant pour conséquence de changer la destination de locaux à usage d'habitation ne constitue un mode de preuve valable que si elle est accompagnée d'une autorisation de changement d'usage. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à renforcer la capacité d'action des collectivités qui souhaitent lutter contre l'attrition des résidences principales en modernisant et en simplifiant le contrôle du changement d'usage des biens à usage d'habitation.

Dans les contentieux contre les loueurs de meublés de tourisme qui ne sollicitent pas cette autorisation obligatoire, les communes supportent la charge de la preuve de l'usage d'habitation des logements en litige. Les modifications apportées au deuxième alinéa et à la dernière phrase du troisième alinéa ont pour objet de rendre impossible toute confusion entre l'« usage » du local, notion consacrée par cet article dans le code de la construction et de l'habitation, et la « destination » de celui-ci définie par l'autorisation d'urbanisme en application du code de l'urbanisme. La « destination » et l'« usage » ne sont pas équivalentes : la première explique comment est utilisé le sol (par une exploitation agricole, une industrie, un commerce, un équipement public ou une habitation) dans une logique d'aménagement, la seconde comment est utilisé l'immeuble par ceux qui disposent de droits dessus.

La loi prévoit à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation qu' « un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970 ». En l'état de la jurisprudence, il revient aux collectivités de démontrer que le logement en question était affecté à usage d'habitation au 1er janvier 1970. Or l'état de la documentation, qui date désormais de plus de cinquante ans, ne permet pas toujours de rapporter cette preuve au 1er janvier 1970. Cette difficulté s'est accrue avec l'interprétation restrictive que la Cour de cassation a faite de ces dispositions dans plusieurs arrêts en 2020 et 2021, et plus récemment à l'occasion d'une décision n° 22-18.101 du 7 septembre 2023, selon laquelle la production d'une fiche « H2 » postérieure au 1er janvier 1970 et faisant mention d'une occupation du local par son propriétaire ou son usufruitier ne permet pas d'établir l'usage d'habitation à cette date.

Le présent amendement prévoit que tout local ayant reçu une affectation à usage d'habitation depuis le 1er janvier 1970 conserve cet usage, sauf lorsqu'il y a une décision explicite qui est intervenue ultérieurement pour en changer l'usage. Cette rédaction laisse supporter la charge de la preuve aux communes, mais facilite son administration dès lors que la démonstration d'un usage d'habitation ne doit plus se faire exactement à date du 1er janvier 1970.