

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

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

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° CE146

présenté par

Mme Leboucher, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani,
M. Arenas, Mme Autain, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit,
M. Boyard, M. Caron, M. Carrière, M. Chauche, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel,
M. Corbière, M. Coulomme, Mme Couturier, M. Davi, M. Delogu, Mme Dufour, Mme Erodi,
Mme Etienne, M. Fernandes, Mme Ferrer, Mme Fiat, M. Gaillard, Mme Garrido, Mme Guetté,
M. Guiraud, Mme Hignet, Mme Keke, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Laisney, M. Le Gall,
Mme Leduc, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Pascale Martin,
Mme Élisabeth Martin, M. Martinet, M. Mathieu, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Manon Meunier,
M. Nilor, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes,
M. Prud'homme, M. Quatennens, M. Ratenon, M. Rome, M. Ruffin, M. Saintoul, M. Sala,
Mme Simonnet, Mme Soudais, Mme Stambach-Terrenoir, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé,
M. Vannier et M. Walter

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

Après le premier alinéa du IV de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La commune peut, sur délibération motivée, abaisser le nombre de jours maximal de location mentionné au premier alinéa du présent IV, dans la limite inférieure de soixante jours. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement de repli du groupe LFI-NUPES propose de donner aux communes la possibilité de limiter les locations de courte durée des logements des propriétaires occupants à soixante jours par an contre 120 jours aujourd'hui, afin de faciliter l'accès au logement dans un contexte de grave crise du logement.

L'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs prévoit que la qualité de résidence principale se perd si le logement est occupé moins de 8 mois par an. La loi a ainsi fixé à 120 jours la durée maximale de mise en location meublée de tourisme. Or, en comptabilisant les jours de week-end et le nombre de jours de congés payés de droit commun, soit un total de 129 jours par an cela

apparaît difficilement compatible avec une occupation réelle d'un logement comme résidence principale au moins 8 mois par an. D'autant que pour les rares exceptions qui se justifieraient pour des raisons professionnelles, de santé ou en cas de force majeure, il peut déjà être dérogé à ce délai de 120 jours.

Il y a donc lieu de considérer que celui-ci est excessif et ne peut satisfaire qu'un usage détourné de l'intention initiale du législateur. Ce faisant, en particulier dans les communes où il existe une forte tension locative, nous proposons de donner aux Maires la possibilité d'abaisser ce seuil afin, de fait, d'écarter des résidences principales « de façade ». Un nombre minimal de 60 jours est néanmoins conservé.

Cette proposition est d'autant plus justifiée par le contexte actuel. En effet, la location touristique en France est en forte augmentation (800 000 logements mis en location touristique pour l'année 2021, contre 300 000 pour 2016) avec pour effet collatéral la raréfaction de l'offre de logements en location de moyenne ou de longue durée et l'augmentation des coûts moyens du loyer. Elle nourrit une crise du logement de plus en plus généralisée :

Début février, la Fondation Abbé Pierre recensait 12 millions de personnes dans le « halo » du mal-logement et 4,1 millions de mal-logés. La crise du logement concerne donc plus d'un sixième de la population.

Le prix des loyers a connu une hausse ininterrompue depuis quarante ans, entre 1984 et 2020, notamment dans le parc locatif privé. À qualité constante, les loyers des logements ont été multipliés par 2,6 durant cette période dans ce secteur.

Les taux d'effort des locataires du parc privé et du parc social ont ainsi connu de fortes hausses. Il varie fortement avec le niveau de revenus des ménages. Il est par définition plus élevé pour les ménages les plus pauvres. D'après l'Observatoire des inégalités, les 10% les plus modestes consacrent en 2017 42% de leurs revenus au logement, soit 10,7 points de plus qu'en 2001 tandis que les 10% les plus aisés y consacrent 10,8%, à peine 1 point de plus qu'en 2001.