

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

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

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE161

présenté par

M. Armand, M. Lamirault et Mme Riotton

ARTICLE 2

I. – Après la deuxième occurrence du mot :

« mots »

Rédiger ainsi la fin de l'alinéa 3 :

« dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts ».

II. – Après l'alinéa 3, insérer l'alinéa suivant :

« *a bis*) À la deuxième phrase du premier alinéa, le mot : « soumis » est remplacé par les mots : « peut être soumis, sur décision de l'organe délibérant. »

III. – Substituer aux alinéas 4 à 5 les deux alinéas suivants :

« 2°) Le premier alinéa de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

a) Les mots « par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts, » sont supprimés ;

b) Il est ajouté une phrase ainsi rédigée : « Cette délibération est motivée par les éléments caractéristiques de la tension locative qui justifient la mise en place du changement d'usage ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le I de l'article 2 initial de la proposition de loi vise à élargir le nombre de communes dans lesquelles s'applique la règle du changement d'usage en visant toutes les communes situées dans une zone géographique se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de

logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant au sens de l'article L. 31-10-2.

Or, l'article 73 de la loi de finances pour 2023 et son décret d'application (décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts) ont déjà procédé à un élargissement significatif des communes dans lesquelles le changement d'usage peut être instauré sur simple délibération de la commune.

Le présent amendement prend acte des évolutions récentes tout en accentuant encore l'autonomisation des communes, dans l'esprit du texte de la proposition de loi.

Pour ce faire :

- il aligne les régimes de Paris et de la petite couronne avec celui de toutes les zones tendues soumises à la taxe sur les logements vacants, y compris avec l'extension récente aux zones touristiques. Dans toutes ces communes instaurer le changement d'usage devient de droit, sur simple décision de la collectivité. En revanche, celles qui ne souhaitent pas le faire peuvent ne pas le faire, ce qui met fin à l'illégalité dans laquelle se trouvent certaines communes de la petite couronne qui n'ont pas instauré le changement d'usage.
- il supprime, pour les autres communes, le fait de devoir demander une autorisation administrative au préfet telle qu'elle existe dans le L631-9. Il remplace cette obligation par une obligation de motivation de la décision par les éléments caractéristiques de la tension locative qui justifient la mise en place du changement d'usage. Cette obligation est indispensable pour prévenir les éventuels contentieux administratifs qui découleraient d'une décision non motivée. En effet, l'atteinte au droit de propriété que constitue le changement d'usage ne peut d'un point de vue constitutionnel se justifier que s'il est motivé par un motif d'intérêt général à valeur constitutionnelle et proportionné à celui-ci. Dans l'ancien système, lorsqu'il autorisait la commune à instaurer un changement d'usage, le préfet appréciait la motivation locale et sa proportionnalité ; dans le nouveau qui résultera de l'amendement, il appartiendra au juge administratif de la faire le cas échéant sur la base de la motivation retenue.

In fine, le présent amendement donne la pleine autonomie aux collectivités dans l'utilisation qu'elles souhaitent faire des outils actuellement à leur disposition pour réguler la location de meublés de tourisme sur leurs territoires, tout en sécurisant juridiquement la proposition.