ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

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

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE162

présenté par
M. Armand, M. Lamirault et Mme Riotton

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 deux 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 postérieurement au 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. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'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.

Conformément aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), et dans un but de protection et de préservation du logement, le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation de changement d'usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du

Val-de-Marne. Cette disposition concerne notamment l'affectation de locaux d'habitation à une activité commerciale de location de meublé touristique.

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.

En l'état du droit, conformément à l'article L. 631-7 du CCH, « 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. L'état de la documentation, qui date désormais de plus de 50 ans, ne permet pas toujours de rapporter cette preuve au 1er janvier 1970.. Cette difficulté s'est accrue avec l'interprétation très stricte que la Cour de cassation a faite de ces dispositions dans plusieurs arrêts en 2020 et 2021, et plus récemment le 7 septembre 2023 (n° 22-18.101). Il est proposé de modifier le CCH, en prévoyant 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 après 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.