

ASSEMBLÉE NATIONALE

27 novembre 2023

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

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE178

présenté par

M. Echaniz, rapporteur et Mme Le Meur, rapporteure

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

Dans son texte initial, la proposition de loi tendait à élargir le nombre de communes dans lesquelles s’applique la règle du changement d’usage, en visant l’ensemble des communes situées en zone tendue au sens de l’article L. 31-10-2 du code de la construction et de l’habitation.

Or, depuis le dépôt de la proposition en avril, le décret d'application de l'article 73 de la loi de finances pour 2023 (décret n° 2023-822 du 25 août 2023) a procédé à un élargissement significatif des communes dans lesquelles le changement d'usage peut être instauré sur simple délibération de la commune, sans en passer par l'autorisation du préfet. Il s'agit d'une avancée saluée par vos rapporteurs, puisqu'elle donne à davantage de communes les outils pour protéger leur parc de logements.

Le présent amendement prend acte de cette évolution récente tout en accentuant encore l'autonomisation des communes, dans l'esprit du texte de la proposition de loi. Il propose ainsi que les territoires qui ne sont pas compris dans une zone tendue au sens du décret précité pourront également appliquer le régime du changement d'usage sans en passer par une décision préfectorale comme c'est le cas dans le droit actuel, à condition toutefois que leur organe délibérant adopte en ce sens une délibération motivée au regard de la tension immobilière du marché locatif local. L'amendement revêt donc aussi une visée simplificatrice, puisqu'il permet de passer de trois catégories de communes à seulement deux, en fonction uniquement de leur situation ou non en zone tendue.