

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

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

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE99

présenté par

M. Acquaviva, M. Molac, M. Castellani, M. Colombani, M. Jean-Louis Bricout et M. Saint-Huile

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

Dans certaines zones tendues et zones touristiques, la part des résidences principales s'est amenuisée au profit d'une offre de meublés touristiques croissante et d'un taux de résidence secondaire en augmentation.

Afin de préserver la capacité pour les résidents de disposer d'un logement pérenne, les articles L. 631 7 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), prévoient que 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.

Le régime de changement d'usage d'un local impose au propriétaire d'obtenir une autorisation préalable de la mairie. Il est autorisé sous certaines conditions fixées par le conseil municipal ou par délibération de la communauté de communes. Il permet ainsi de limiter l'affectation de locaux d'habitation à une activité commerciale de location de meublé touristique.

Aujourd'hui, en cas de contentieux entre les communes et les loueurs de meublés de tourisme n'ayant pas sollicité cette autorisation obligatoire, ce sont les communes qui doivent prouver l'usage d'habitation des logements en litige.

Elles font souvent face à des difficultés puisqu'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 ». Or, 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.

Aussi, cet amendement propose de simplifier la charge de la preuve pour les communes. Il propose 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. Ainsi, la démonstration d'un usage d'habitation ne doit plus se faire exactement à date du 1er janvier 1970.

Par ailleurs, cet amendement apporte des clarifications entre la notion de destination, qui 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, et la notion "d'usage" qui détermine comment est utilisé l'immeuble par ceux qui disposent de droits dessus. Plutôt que les termes « destinés à l'habitation » sont utilisés les mots « à usage d'habitation » afin de préciser que les biens ont vocation à servir de résidence principale.