



N° 1496

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 4 juillet 2023.

PROPOSITION DE LOI

*visant à exonérer les logements neufs de la nécessité d'obtenir
une autorisation préalable de mise en location dans les zones
soumises à cette obligation,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Thibault BAZIN, Éric CIOTTI, Annie GENEVARD, Dino CINIERI, Justine GRUET, Raphaël SCHELLENBERGER, Nathalie SERRE, Ian BOUCARD, Véronique LOUWAGIE, Patrick HETZEL, Marie-Christine DALLOZ, Hubert BRIGAND, Alexandre PORTIER, Julien DIVE, Michel HERBILLON, Nicolas RAY, Philippe JUVIN, Stéphane VIRY, Francis DUBOIS, Emmanuelle ANTHOINE, Emmanuel MAQUET, Virginie DUBY-MULLER, Josiane CORNELOUP, Nicolas FORISSIER, Isabelle VALENTIN, Vincent DESCOEUR,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Afin de lutter contre l'habitat indigne, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ou loi Duflot II, a introduit la faculté pour « *l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal [de] délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé* ». Cette possibilité est aujourd'hui codifiée à l'article L. 635-1 du code de la construction et de l'habitation.

Si l'objectif d'une telle disposition, c'est-à-dire empêcher la mise en location de logements très dégradés, est compréhensible et louable, sa déclinaison opérationnelle est malheureusement à l'origine d'un effet contre-productif quant à la disponibilité des logements neufs sur le marché locatif.

En effet, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, un conseil municipal, établit une zone soumise à autorisation préalable de mise en location, tous les logements aux baux régis par la loi du 6 juillet 1989, soit la vaste majorité des baux, sont tenus d'obtenir ladite autorisation, y compris les logements neufs.

Il se crée alors une situation paradoxale où au nom de la lutte contre l'habitat indigne, la mise en location de logements neufs, donc non-dégradés, est retardée de plusieurs semaines dans l'attente de l'obtention d'une autorisation de location ce qui pénalise très concrètement les locateurs désireux d'accéder à un bien récent. Cela vient ainsi augmenter la vacance.

Plus encore, en cas de relocation, l'autorisation préalable doit de nouveau être obtenue avant la mise en location auprès du nouveau locataire ayant ainsi pour conséquence directe d'entraver la circulation des biens locatifs de qualité. Cette vacance est d'autant plus forte pour les logements de petite taille dont le taux de rotation est important.

Pour répondre à cette situation, cette proposition de loi propose par son article unique, d'exclure du dispositif d'autorisation préalable les logements neufs dans les dix années qui suivent leurs constructions.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① Le I de l'article L. 635-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Le dispositif d'autorisation préalable ne s'applique pas aux logements dans les dix années qui suivent leurs constructions. »

