ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

location meublée

Question écrite n° 12959

Texte de la question

M. Alain Chrétien alerte Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement au sujet du secteur de la location meublée temporaire. Alors que les directions du Développement et du tourisme de la ville de Paris estiment que le nombre de touristes à Paris doublera d'ici 10 ans et que les moyens mis en place pour accueillir ces touristes, professionnels ou non, sont totalement insuffisants, la direction du logement de la ville de Paris a décidé d'interdire les locations meublées de moins d'un an. La location meublée constitue pourtant une solution incontournable pour répondre aux besoins du développement et de l'attractivité internationale de Paris. L'intention initiale était de récupérer des logements vides pour le secteur de la location. Or les deux tiers des logements concernés sont occupés une partie de l'année par leurs propriétaires et loués le reste de l'année à des familles en mission ou récemment mutées, à des touristes ou à des familles en situation d'urgence. Ces logements ne seront donc jamais loués à l'année par leurs propriétaires. En interdisant les locations meublées de moins d'un an, la direction du logement de la ville de Paris risque de détruire une activité qui constituait une solution convaincante pour que les propriétaires de logements vacants. Il rappelle qu'un tel dispositif était aussi l'assurance de l'apport de nouveaux logements vacants sur le marché locatif traditionnel. Il ajoute que cette décision va détruire un certain nombre d'emplois (1 100 emplois à Paris). Aussi, il lui demande les intentions du Gouvernement sur l'avenir du secteur de la location meublée temporaire.

Texte de la réponse

La réglementation des changements d'usage des locaux à usage d'habitation prévue aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) a pour objectif de faire face à la pénurie de logement des villes de plus de 200 000 habitants en soumettant à autorisation préalable délivrée par le maire la transformation de locaux destinés à l'habitation en locaux destinés à un autre usage. Entrent dans le champ des locaux destinés à l'habitation, les locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 du CCH, et constituant la résidence principale du preneur. La mise en location de ces derniers est soumise à l'élaboration d'un contrat de bail écrit d'une durée d'un an renouvelable ou de neuf mois s'il s'agit d'un étudiant. Ces locations de meublés, dès lors qu'ils constituent la résidence principale du preneur ne sont pas assujetties à l'autorisation préalable de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du CCH. En revanche, dans les villes de plus de 200 000 habitants, en application de l'article L. 631-7 du CCH, les propriétaires de locaux meublés souhaitant louer ces derniers pour des périodes inférieures à 12 mois (ou 9 mois pour les étudiants) sont contraints de demander une autorisation de changement d'usage puisque ces locaux meublés ne peuvent être considérés comme la résidence principale des preneurs. Dans ce cas, il ne paraît pas excessif qu'un changement d'usage engendré par la location d'un meublé de courte durée soit soumis à une autorisation préalable du maire. Il convient de souligner que cette autorisation préalable au changement d'usage, accordée à titre personnel au propriétaire requérant, tombe lorsque ce dernier met fin à son activité commerciale. Pour répondre aux besoins de logement des jeunes et plus particulièrement des étudiants, le Gouvernement prend en considération la question particulière du logement temporaire en favorisant le développement d'une offre diversifiée : chambres-relais permettant aux apprentis et jeunes en alternance de se loger au plus près de leur

lieu de formation ou de leur entreprise, chambres chez l'habitant, permettant d'offrir une source de revenus complémentaires aux ménages propriétaires, dispositif d'intermédiation locative ou de captation de logements, tel que pratiqué en Île-de-France. L'objectif du Gouvernement est également de créer 8 000 nouveaux logements étudiants par an. Parallèlement, les aides à la pierre, pour la première fois depuis des années, ont augmenté sensiblement dans le budget 2013 et s'accompagnent d'une mobilisation sans précédent des fonds d'Action Logement, en direction de la construction de logements. Dans le cadre de la programmation, la production de petits logements sera favorisée. Par ailleurs, une loi cadre portant notamment sur les rapports bailleurs-locataires sera présentée au Parlement dans les prochains mois. La large concertation engagée préalablement à l'élaboration de cette loi cadre devrait pouvoir conduire à une définition de critères permettant de mieux délimiter le profil des locaux meublés destinés à des locations de courte durée, celui des locations saisonnières ou de l'hébergement touristique. La réglementation des changements d'usage des locaux à usage d'habitation sera dans ce cadre nécessairement abordée.

Données clés

Auteur : M. Alain Chrétien
Circonscription : Haute-Saône (1re circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 12959
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 11 décembre 2012, page 7313
Réponse publiée au JO le : 11 juin 2013, page 6111