



14ème législature

Question N° : 17818	De M. Pierre Lellouche (Union pour un Mouvement Populaire - Paris)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique > baux	Tête d'analyse > location meublée	Analyse > réglementation.
Question publiée au JO le : 12/02/2013 Réponse publiée au JO le : 11/06/2013 page : 6111		

Texte de la question

M. Pierre Lellouche attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'importance pour le rayonnement économique de notre pays de la location meublée de courte durée laquelle correspond à la nécessité de mobilité et une profonde évolution des modes de vie au niveau mondial. En 2012, plus de 100 000 personnes se sont ainsi logées à Paris et beaucoup plus encore pour l'ensemble des régions. Une grande partie de ces utilisateurs sont des professionnels, notamment les organisateurs de congrès, festivals, défilés, séminaires et spectacles qui font de notre capitale la première destination mondiale de tourisme d'affaires. Ceux-là séjournent en général une semaine à quinze jours et ont besoin d'appartements meublés pour se loger, se réunir et travailler. C'est aussi le cas des cadres de tous les groupes internationaux souhaitant implanter en France un siège social, un centre de recherches ou une filiale. Les conditions d'hébergement temporaires de ces cadres et de leurs familles, pendant les phases de préparation et de rodage, sont un élément essentiel du choix de la France dans leur décision de s'y implanter, ainsi que le montrent toutes les études internationales effectuées sur le sujet. De même, le monde de la culture est particulièrement concerné, les équipes de tournage de cinéma et séries, comédiens de théâtre, artistes lyriques. C'est encore le cas des enseignants, chercheurs, étudiants Erasmus, thésards dans nos villes universitaires, ainsi que des salariés et consultants français en mission à Paris, et employés d'ONG lesquels séjournent de quelques semaines à quelques mois. Mais aussi les étudiants de nos écoles de formation tant privées que publiques, cours de cuisine, d'œnologie, de langue française. Les retombées économiques de cette activité pour nos villes et, notamment Paris, se chiffrent en milliards d'euros, directement injectés dans les commerces de proximité. Les enquêtes de satisfaction montrent la bonne opinion des visiteurs et des franciliens quant à la qualité de l'offre parisienne et française, laquelle constitue un atout essentiel pour la compétitivité de notre pays. N'oublions pas non plus les 12 000 familles de parisiens qui ont dû louer en urgence un appartement meublé, parce qu'ils ont divorcé ou effectué des travaux dans leur appartement, mais aussi pour raisons médicales. Les HLM de Paris ont parfois eu eux-mêmes recours à la location meublée pour leurs locataires pendant les travaux de réhabilitation. De plus, la majorité des loueurs sont de petits propriétaires, très souvent des retraités ou des expatriés temporaires, qui rentabilisent ainsi leur résidence secondaire ou le futur studio de leurs enfants, s'assurant un indispensable complément de revenus. Par ailleurs, ce secteur, qui symbolise assez bien l'excellence nationale, recrute beaucoup, en CDI, de jeunes diplômés qui acquièrent une formation spécifique de qualité. Ils sont plus de 2 000 à Paris et plusieurs milliers dans toute la France. Or, alors que le comité régional du tourisme de Paris-Île-de-France encourage fortement la location meublée de courte durée, la mairie de Paris a décidé de l'interdire et souhaite faire étendre cette interdiction à l'ensemble de la France par l'intermédiaire d'une loi en préparation au ministère du logement. Selon la direction du développement de la ville, Paris va accueillir 26 millions de visiteurs de plus en dix ans (dont 40 % de professionnels) alors que l'on ne construira que 7 000 chambres d'hôtel et que les hôtels existants ont des taux



d'occupation proches de 100 %. Où la mairie compte-t-elle les loger ? Et toutes les grandes métropoles régionales espèrent le même développement. Par ailleurs, aucune étude chiffrée ne démontre l'impact de la location meublée ni sur la pénurie de logements ni sur le niveau des loyers dans les grandes villes françaises contrairement à ce qu'affirme la mairie de Paris. Dans ces conditions, il lui demande si le ministère du logement ne devrait pas encourager le développement et la professionnalisation d'une offre de qualité plutôt que de la restreindre au risque de la rendre entièrement clandestine et au bénéfice des acteurs étrangers situés à l'abri de la réglementation et du fisc français.

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.