

15ème législature

Question N° : 18883	De M. Jean-Bernard Sempastous (La République en Marche - Hautes-Pyrénées)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Changement d'usage des locaux d'habitation pour les communes	Analyse > Changement d'usage des locaux d'habitation pour les communes.
Question publiée au JO le : 16/04/2019 Réponse publiée au JO le : 09/07/2019 page : 6516		

Texte de la question

M. Jean-Bernard Sempastous attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur le pouvoir de changement d'usage des locaux d'habitation par les communes de moins de 50 000 habitants. En effet, deux outils sont aujourd'hui à la disposition des collectivités pour contrôler le parc de logements : le changement d'usage et de destination prévu par l'article 16 de la loi dite « ALUR » du 24 mars 2014 et le numéro d'enregistrement en application de l'article 51 de la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique. Ces deux dispositifs sont désormais à la disposition de toutes les communes. Cependant, une nuance existe, en application de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, pour les communes de moins de 50 000 habitants pour lesquelles l'autorisation de changement d'usage doit être instaurée par décision du préfet et sur proposition du maire. Ce verrou constitue ainsi un frein considérable pour les communes concernées alors que le contrôle du parc de logements et de leurs populations est un enjeu d'importance pour les maires. Il lui demande donc si le Gouvernement envisage de revenir sur ce régime d'exception en rendant automatique le changement d'usage pour toutes les communes, peu importe leur taille.

Texte de la réponse

Le régime d'autorisation préalable de changement d'usage, prévu par les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), prend en compte les caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Aussi, ce dispositif est mis en œuvre de façon systématique dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles situées dans les départements de la petite couronne parisienne. Pour les autres communes, la décision d'instaurer ce régime relève par principe du préfet de département, sur proposition du maire de la commune. Par exception, et depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme, ou à défaut les communes, situés dans l'une des zones de tension locative, listées par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants, instituée par l'article 232 du code général des impôts, peuvent aussi instaurer un régime d'autorisation préalable de changement d'usage sur décision de leur organe délibérant. La mise en place de cette procédure doit être justifiée par un motif impérieux d'intérêt général, tel que la préservation de l'habitat permanent. De plus, la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006, relative aux services dans le marché intérieur, ne permet d'instaurer un tel régime qu'à la double condition qu'il ne soit pas



discriminatoire et que l'objectif poursuivi ne puisse pas être réalisé avec des mesures moins contraignantes. La procédure d'autorisation préalable constituant une restriction à l'exercice de la liberté de commerce et de l'industrie constitutionnellement garantie, elle constitue une exception dont la mise en œuvre doit être justifiée par des circonstances particulières. La grande majorité des communes n'est pas forcément confrontée à une situation particulière de tension en matière de logement. Par conséquent, il n'apparaît pas opportun d'étendre systématiquement le déploiement de ce dispositif à des communes n'appartenant pas à une zone identifiée de tension locative. Cela aurait en effet pour conséquence d'ajouter un frein à la mobilité et une complexité administrative complémentaire pour ces petites entreprises et commerces sans que des circonstances particulières le justifient. Ces dispositions seraient susceptibles de freiner la revitalisation des cœurs de ville. Pour ces raisons, le Gouvernement n'envisage pas d'étendre aux communes de moins de 200 000 habitants et pour lesquelles la taxe sur les logements vacants n'est pas applicable, la possibilité d'instaurer directement le régime d'autorisation préalable de changement d'usage et de s'en remettre à l'analyse et à la décision du représentant de l'État, saisi par la collectivité, selon le régime actuel.