

CHANGEMENT D'USAGE : POUR UN RETOUR À LA SÉCURITÉ JURIDIQUE

Donner aux villes le moyen de préserver leur parc locatif destiné à l'habitation principale.

Permettre aux villes et à toutes personnes y ayant intérêt (syndicat des copropriétaires par exemple) de faire constater les infractions la législation.

Augmentation de 35% par an de la location meublée touristique, ou « location Airbnb ».
30.000 logements à Paris exploités en location touristique.

Constats :

- La location meublée touristique du type Airbnb se développe. Ce nouveau mode d'exploitation des logements conduit à des nuisances de voisinage, affaiblit l'activité traditionnelle de l'hôtellerie et supprime certains commerces de centre-ville qui se transforment en locaux destinés à de la location de meublé touristique. Le développement de cette activité réduit corrélativement l'offre de logement destinée à l'habitation principale.
- Exploiter un local d'habitation en location meublée touristique constitue juridiquement un changement d'usage. Il y a transformation d'un lieu d'habitation en local d'activité.
- La conservation de logements destinés à l'habitation principale est un enjeu majeur pour les villes. Un logement peut être exploité en location meublée touristique en sollicitant une autorisation de changement d'usage. En l'absence d'autorisation, et pour s'assurer qu'un logement n'est pas exploité en location meublée touristique en contravention de la législation, il est pris en compte l'affectation du local au 1^{er} janvier 1970. Il est ainsi imposé aux villes d'apporter la preuve de l'usage d'un local au 1^{er} janvier 1970 pour faire cesser une activité non autorisée.
- Le contrôle de l'exploitation des logements est ainsi rendu difficile par la nécessité pour les villes de justifier d'un usage de fait remontant à plus de 50 ans.

Moyens :

- Modifier l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation pour y inclure une présomption de destination d'habitation.
- Modifier l'article L. 631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation pour permettre une constatation de l'usage de fait d'un local durant trente ans.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

- Que le 3^e alinéa de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation soit modifié de la manière suivante : « Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation ou à un autre usage que l'habitation s'il a été affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve, elle est présumée pour les locaux à usage d'habitation. »
- D'abroger le troisième alinéa de l'article L. 631-7-1 et de le remplacer par l'alinéa suivant : « L'usage des locaux définis à l'article L. 631-7 n'est en aucun cas affecté par la prescription trentenaire prévue à l'article 2227 du Code civil lorsque le local a fait l'objet d'une autorisation personnelle de changement d'usage ».