

N° 244

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2020-2021

Enregistré à la Présidence du Sénat le 16 décembre 2020

PROPOSITION DE LOI

visant à étendre le bail mobilité aux victimes de catastrophes naturelles,

PRÉSENTÉE

Par Mme Dominique ESTROSI SASSONE, MM. Serge BABARY, Jérôme BASCHER, Arnaud BAZIN, Mme Catherine BELRHITI, M. Bruno BELIN, Mme Martine BERTHET, MM. Jean-Baptiste BLANC, François BONHOMME, Bernard BONNE, Michel BONNUS, Mme Alexandra BORCHIO FONTIMP, MM. Gilbert BOUCHET, Yves BOULOUX, Jean-Marc BOYER, Max BRISSON, Laurent BURGOA, Mme Agnès CANAYER, MM. Christian CAMBON, François CALVET, Jean-Noël CARDOUX, Mme Anne CHAIN-LARCHÉ, MM. Patrick CHAIZE, Alain CHATILLON, Édouard COURTIAL, Pierre CUYPERS, Marc-Philippe DAUBRESSE, Mathieu DARNAUD, Mmes Patricia DEMAS, Catherine DEROCHE, Jacky DEROMEDI, Sabine DREXLER, Catherine DUMAS, Françoise DUMONT, M. Laurent DUPLOMB, Mme Jacqueline EUSTACHE-BRINIO, MM. Gilbert FAVREAU, Bernard FOURNIER, Christophe-André FRASSA, Mme Laurence GARNIER, M. Fabien GENET, Mme Frédérique GERBAUD, M. Jean-Pierre GRAND, Mme Pascale GRUNY, M. Jean-François HUSSON, Mmes Corinne IMBERT, Micheline JACQUES, MM. Roger KAROUTCHI, Daniel LAURENT, Mmes Christine LAVARDE, Florence LASSARADE, MM. Antoine LEFÈVRE, Ronan LE GLEUT, Stéphane LE RUDULIER, Mme Vivette LOPEZ, M. Didier MANDELLI, Mme Marie MERCIER, M. Sébastien MEURANT, Mme Brigitte MICOULEAU, MM. Alain MILON, Philippe MOUILLER, Mme Sylviane NOËL, MM. Olivier PACCAUD, Stéphane PIEDNOIR, Mme Frédérique PUISSAT, M. Jean-François RAPIN, Mmes Isabelle RAIMOND-PAVERO, Marie-Pierre RICHER, MM. Hugues SAURY, Stéphane SAUTAREL, Michel SAVIN, Bruno SIDO, Laurent SOMON et Jean Pierre VOGEL,

Sénateurs

(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le bail mobilité a été instauré par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018.

Issu d'une recommandation du rapport de la Mission d'évaluation de politique publique consacré au logement locatif meublé réalisé par l'Inspection générale des finances et le Conseil général de l'environnement et du développement durable, le bail mobilité répond aux besoins des locations de courte durée.

Effectivement, l'évaluation du cadre réglementaire de la location meublée a démontré que celui-ci dans sa forme traditionnelle du contrat de bail n'est pas adapté aux locations pour des durées de seulement quelques mois hors locations touristiques.

Ainsi, la durée minimale d'un bail classique a été jugé trop limitée pour tenir compte des évolutions des parcours professionnels, du développement des mobilités et des ruptures familiales.

De plus, la nécessité de faire évoluer la loi pour les propriétaires de pied-à-terre qui, s'ils souhaitent louer leur logement pour des périodes de quelques mois, devaient dans les villes de plus de 200 000 habitants, se soumettre à la procédure de changement d'usage a été plusieurs fois soulignée par des administrations locales.

Tel est le contexte de création du bail mobilité dans la loi ELAN qui a pris la forme d'un contrat de location de courte durée d'un logement meublé qui s'étend sur une période d'un à dix mois non renouvelable mais qui peut être prolongé par un bail de droit commun.

Lors de la tempête Alex qui a frappé les Alpes-Maritimes entraînant la déclaration d'état de catastrophe naturelle pour 55 communes, de très nombreuses victimes ayant perdu leurs habitations ont dû être relogées en urgence.

Outre l'accueil temporaire par des particuliers, le regroupement dans les familles, le placement dans des hôtels ou l'hébergement d'urgence organisé par les collectivités locales et l'État, les professionnels de l'immobilier ont réussi à ouvrir l'accès aux biens de locations meublées de vacances inoccupées. Mais, la durée maximale de bail pour ce type de contrat est de seulement 90 jours.

Actuellement les locataires autorisés à contracter ce type de bail sont des personnes en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en service civique, en mutation professionnelle ou mission temporaire, y compris travail saisonnier ou intérim. La proposition de loi vise à ajouter les victimes de catastrophe naturelle dès lors que leur habitation principale est située dans la commune mentionnée dans le décret de classement de la commune.

Cette mesure permettrait de reloger plus facilement les victimes puisque pour rappel, le bail est conclu sans aucune déclaration préalable nécessaire, le loyer est libre sauf encadrement en zone tendue, aucun dépôt de garantie ne peut être demandé, le bail mobilité est éligible à la garantie VISALE, le logement doit être décent, le locataire peut mettre fin au bail par LRAR avec un préavis d'un mois et le bailleur ne peut pas mettre fin au contrat avant son terme sauf résiliation judiciaire.

Proposition de loi visant à étendre le bail mobilité aux victimes de catastrophes naturelles

Article unique

Après la deuxième occurrence du mot : « professionnelle », la fin du premier alinéa de l'article 25-12 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigée : « , en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle ou avoir sa résidence principale implantée dans une commune faisant l'objet d'une constatation de l'état de catastrophe naturelle et dont le caractère est inhabitable. »