

## Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014 - Communiqué de presse

Par sa décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014, le Conseil constitutionnel s'est prononcé sur la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dont il avait été saisi par plus de soixante députés et plus de soixante sénateurs. Était contestée la conformité à la Constitution de dispositions des articles 1<sup>er</sup>, 5, 6, 16, 19, 23, 24, 92 et 153 de la loi. Le Conseil constitutionnel a globalement écarté les griefs, jugeant la plupart de ces dispositions conformes à la Constitution à l'exception de dispositions ponctuelles.

- L'article 5 modifie l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 relatif au congé qui peut être donné par le bailleur au locataire. Il apporte une protection accrue aux locataires âgés disposant de faibles ressources, ce qui n'est pas contraire à la Constitution. En revanche il étendait cette protection lorsque le locataire a à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et ayant de faibles ressources sans prendre en compte le cumul de ces ressources avec celles du locataire. Le Conseil constitutionnel a censuré cette seule dernière modification comme contraire au principe d'égalité devant les charges publiques.
- L'article 6 met en place un encadrement des prix des loyers dans les zones d'urbanisation de plus de 50 000 habitants connaissant des difficultés sérieuses d'accès au logement. Le Conseil a examiné le mécanisme de plafonnement du montant du loyer en fonction d'un loyer de référence calculé par secteur géographique et par catégorie de logement. Ce mécanisme est institué dans le but de lutter contre les difficultés d'accès au logement. Le Conseil a jugé ces dispositions conformes à la Constitution. Il a toutefois censuré la limitation du complément de loyer pouvant être prévu au-delà du loyer de référence majoré aux caractéristiques « exceptionnelles » de localisation ou de confort du logement. Il a en outre censuré, comme contraires au principe d'égalité, les dispositions qui permettaient de faire varier le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré « en fonction de la dispersion des niveaux de loyers observés ». Le loyer de référence majoré ne pourra qu'être supérieur de 20 % au loyer de référence et le loyer de référence minoré inférieur de 30 %.
- L'article 16 précise et assouplit la réglementation relative à la location des locaux meublés d'habitation, de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Le Conseil a jugé ces dispositions conformes à la Constitution. Il a en revanche censuré l'article 19 de la loi qui permettait à l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble de décider à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de soumettre à son accord « toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation par un copropriétaire aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage ». Cet article 19 méconnaissait les exigences de l'article 2 de la Déclaration de 1789 relatives aux conditions d'exercice du droit de propriété.
- L'article 92 permet à l'organe délibérant d'un établissement public de copropriété intercommunale ou à un conseil municipal d'instituer une autorisation préalable de location d'un logement dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Cette disposition contribue à mettre en œuvre la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent. Elle est conforme à la Constitution.
- Enfin, l'article 153, relatif aux actes constatant la cession de la majorité des parts sociales d'une société civile immobilière, introduit par amendement, ne présentait pas de lien avec les dispositions du projet de loi initial. Il a été censuré par le Conseil constitutionnel comme un « cavalier législatif » adopté selon une procédure contraire à la Constitution.