



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

location meublée

Question écrite n° 59943

Texte de la question

Mme Geneviève Perrin-Gaillard attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur la loi de programmation pour la cohésion sociale lourde de conséquences pour les propriétaires bailleurs de logements meublés. En effet, le secteur géographique du département des Deux-Sèvres bénéficie d'un attrait touristique indéniable et d'une université reconnue. Les bailleurs de logements meublés ont donc la possibilité de lier une location pour les étudiants et une location pour la période saisonnière, enchaînant, ainsi, des locations de septembre d'une année à juin de l'année suivante puis aux touristes pendant l'été. Or la loi de programmation/cohésion sociale, dans son volet logement, impose à tous les propriétaires de logements meublés, quel que soit le nombre de logements possédés, un bail d'un an minimum lorsqu'il s'agit de la résidence principale : du locataire. Cette disposition empêche complètement les bailleurs d'enchaîner ces deux types de locations qu'ils pratiquaient jusqu'alors. Ils se voient ainsi contraints de choisir. De ce fait, si les logements restent occupés par les étudiants, qu'en sera-t-il de l'activité touristique ? Et inversement, où seront logés les étudiants si les bailleurs refusent de leur louer les logements réservés exclusivement aux locations saisonnières ? Aussi, elle lui demande ce qu'il entend faire pour revenir sur cette disposition de la loi de programmation pour la cohésion sociale qui crée des problèmes plus qu'elle n'en résout à l'heure où l'offre de logements locatifs privés se fait rare et s'il envisage de permettre aux bailleurs de signer un bail de moins d'un an en ce qui concerne la location aux étudiants. - Question transmise à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Texte de la réponse

Les articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, issus de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, ont instauré un dispositif de protection minimale des locataires de logements meublés dont le champ d'application était jusqu'ici limité aux bailleurs de plus de quatre logements. En vertu de l'article 115 de la loi du 18 janvier 2005, ce régime particulier est élargi à tous les bailleurs de meublé. Désormais, tout bailleur de meublé doit procéder à l'établissement d'un bail écrit d'une durée minimale d'un an, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires. Ainsi, un étudiant louant un logement meublé bénéficie d'un bail d'un an, puisque le logement meublé est dans ce cas considéré comme sa résidence principale. Conscient des difficultés que cette nouvelle réglementation peut engendrer, notamment dans les sites touristiques, le Gouvernement a décidé d'apporter les adaptations nécessaires pour mieux prendre en compte la situation particulière des étudiants. Lors de l'examen au Parlement du projet de loi relatif au développement des services à la personne et à la cohésion sociale, le Gouvernement a accepté un amendement de M. Jean-Louis Léonard, député de la Charente-Maritime, qui abaisse de douze mois à neuf mois, soit une durée correspondant à celle de l'année universitaire, la durée minimale des baux conclus avec des étudiants par les propriétaires de logements meublés. Ce texte de loi a été publié le 27 juillet 2005 au Journal officiel et son article 33, relatif aux meublés pour étudiants, est devenu immédiatement applicable.

Données clés

Auteur : [Mme Geneviève Gaillard](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 59943

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 15 mars 2005, page 2662

Réponse publiée le : 27 septembre 2005, page 8997