



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 6401

Texte de la question

M. Jean-Claude Abrioux souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la crise du marché locatif, en particulier dans la région Ile-de-France. Depuis plusieurs années, les prix des loyers du parc immobilier privé ne cessent d'augmenter dans des proportions importantes. A cela, il convient d'ajouter que les procédures de candidature à la location de logement sont de plus en plus draconiennes. En effet, pour se prémunir d'éventuels mauvais payeurs, les agences immobilières et les particuliers demandent des garanties financières et professionnelles difficiles à réunir pour les candidats à la location. La frange de la population la plus jeune - y compris des couples - est donc confrontée à de véritables difficultés pour se loger et n'a pas parfois d'autres solutions que de rester au domicile familial ou de tenter d'accéder à l'habitat social déjà saturé. Il lui demande quelles mesures il compte prochainement prendre afin de réguler les prix du marché locatif et aider ainsi certains de nos compatriotes à pouvoir louer un appartement ou une maison à un prix décent.

Texte de la réponse

Les différentes pièces qui peuvent être demandées lors de la signature d'un bail relèvent de la liberté contractuelle des parties. La production de ces pièces a certes pour but de protéger le bailleur, mais également le locataire dans la mesure où elle permet de vérifier qu'il sera en mesure d'assumer financièrement ses engagements. Il en va de même pour la caution. Cependant, afin de limiter les pratiques discriminatoires de certains bailleurs, l'article 22-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose qu'« en préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut demander au candidat à la location de produire une photographie d'identité, une carte d'assuré social, une copie de relevé de compte bancaire ou postal ainsi qu'une attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal ». S'agissant du montant du loyer, celui-ci est librement consenti entre le bailleur et le locataire, sauf pour les logements à loyer modéré qui sont réglementés. Par contre, la révision des loyers soumis à la loi précitée est fondée sur le jeu d'une clause d'indexation insérée dans le contrat de bail et ne peut être supérieure à la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction (ICC) publiée par l'INSEE. Cet indice a connu périodiquement de fortes fluctuations qui posent des difficultés tantôt aux locataires, tantôt aux bailleurs. Les fluctuations récentes de l'ICC ont conduit à porter les loyers à un niveau élevé par rapport à l'évolution des ressources des ménages. Il y a quelques années, la situation se présentait à l'inverse avec des variations particulièrement basses, voire même négatives. Sur la base de ce constat, une mission de réflexion a été confiée à la commission nationale de concertation, qui réunit des représentants des bailleurs et des locataires. Cette réflexion porte sur la constitution d'un nouvel indice de révision des loyers mieux adapté que l'ICC, qui permettrait d'éviter les soubresauts que les loyers ont récemment connus. Enfin, pour faciliter l'accès au logement locatif, le dispositif LOCA-PASS a mis en place un système d'aides au financement du dépôt de garantie et du paiement des loyers. Ce dispositif de sécurisation est accessible à tous les salariés d'entreprises du secteur assujetti au « 1 % logement », aux jeunes de moins de trente ans en formation professionnelle, en recherche ou en situation d'emploi jusqu'à la fin du premier contrat de travail à durée indéterminée ou encore,

sous certaines conditions, aux étudiants titulaires d'une bourse d'Etat. La garantie de paiement qui est accordée par les organismes collecteurs du « 1 % logement » prend la forme d'une caution solidaire couvrant un montant maximal de dix-huit mois de loyer et de charges locatives pendant trois ans à compter de l'entrée dans les lieux.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Abrioux](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (10^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6401

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 novembre 2002, page 4124

Réponse publiée le : 10 février 2003, page 1049