



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 125416

Texte de la question

M. Philippe Folliot attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur la question des logements dans la ville de Paris. Sans surprise, Paris reste la ville la plus chère de France avec un loyer moyen de 648 euros pour un studio ou un T1, et de 998 euros pour un deux pièces. Les résidences étudiantes y compris, proposent des chambres à prix s'élevant au minimum à près de 1000 euros par mois. Une grande majorité des jeunes étudiants parisiens est donc confrontée à ce problème de logement. De surcroît, les offres sont nombreuses et pourraient satisfaire la totalité de la demande, mais il semble qu'il y ait non-concordance entre l'offre et la demande immobilière. Pour nombre d'étudiants, trouver un logement constitue donc un problème majeur. En outre, certaines chambres dites de « bonne », proposent une surface infime à un prix exorbitant. Il lui demande donc ce qu'il entend faire en vue d'améliorer la situation des étudiants souhaitant se loger à Paris en mettant à leur disposition des logements à prix abordable.

Texte de la réponse

Le logement des jeunes et des étudiants est une priorité qui s'inscrit dans la politique globale du logement. Afin d'aider les jeunes et les étudiants à accéder plus facilement à un logement, le développement de l'offre de logements est une priorité. Ainsi, pour les étudiants, les objectifs définis dans le rapport du député de Saône-et-Loire, Jean-Paul ANCIAUX, sont largement suivis, puisque 5 000 logements neufs ont été financés chaque année depuis cinq ans. Des dispositifs spécifiques de location adaptés aux besoins des jeunes et des étudiants existent actuellement dans le parc social et le parc privé, notamment depuis l'adoption de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Concernant le parc social, ces logements sont accessibles aux jeunes et aux étudiants remplissant les conditions d'attribution. Par ailleurs, la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a mis en place des mesures visant à développer une offre locative adaptée aux jeunes et aux étudiants par des conditions de gestion souple et offrant des garanties locatives aux bailleurs. Ainsi, les organismes HLM, tels que définis à l'article L.41 1-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), peuvent louer un logement, meublé ou non, à un organisme déclaré en vue de le sous-louer à titre temporaire à une personne de moins de 30 ans ou à un CROUS en vue de le sous-louer à un étudiant (article L.442-8-1 du CCH). Les sous-locataires de ces logements perdent le droit au maintien dans les lieux dès lors qu'ils refusent une offre de relogement, qu'ils ne répondent plus aux conditions pour être logés par les personnes morales locataires ou bien en cas de rupture du contrat principal (article L.442-8-2 du CCH). L'article L.442-8-4 du CCH autorise la location ou la colocation, dans le parc social, aux étudiants, aux jeunes de moins de 30 ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage, sans prendre en compte les plafonds de ressources. Ce contrat de location est d'une durée d'un an renouvelable une fois. Enfin, les organismes HLM peuvent aussi prendre à bail des logements du parc privé conventionnés par l'agence nationale de l'habitat (ANAH) pour les sous-louer, meublés ou non, à des personnes nécessitant une solution locative de transition. Ces logements peuvent, de ce fait, être destinés aux étudiants. Cette loi a également élargi à ces mêmes personnes la sous-location des logements conventionnés par l'ANAH loués à des personnes publiques ou privées en vue de les sous-louer. Concernant le parc privé, différentes mesures ont

été mises en place par le Gouvernement afin de favoriser l'accès des jeunes au logement et ce, dans plusieurs domaines. Ainsi, les jeunes peuvent bénéficier de la garantie des risques locatifs (GRL), qui facilite l'accès au parc locatif privé de publics ne répondant pas aux critères habituels de solvabilité retenus par les compagnies d'assurance, en permettant leur éligibilité sous la seule réserve d'un taux d'effort inférieur à 50 %. Pour le seul public des étudiants et apprentis, la GRL est cumulable avec une caution. De plus, le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche (en partenariat avec la Caisse des Dépôts et six groupes bancaires) a lancé la constitution d'un fonds de garantie des loyers étudiants. S'appuyant sur le réseau des CROUS et le CNOUS, il vise à faciliter l'accès des étudiants au parc locatif privé dans le cadre d'une expérimentation au cours de l'année universitaire 2011-2012 dans les académies de Lille et de Lyon. Le mécanisme est animé par les CROUS, et répond aux deux principales problématiques des étudiants pour accéder à un logement privé, à savoir une caution solidaire pour les impayés de loyer destinée aux étudiants dont les parents ne peuvent pas se porter caution et un prêt aux étudiants pour apporter le dépôt de garantie (un mois de loyer déposé par le locataire au propriétaire). Par ailleurs, la loi du 25 mars 2009 précitée a sécurisé les conditions juridiques de location de logements meublés (articles L.632-1 à L.632-3 du code de la construction et de l'habitation). Dans ce cas, la durée du bail est d'un an, et elle peut être réduite à neuf mois lorsque la location est consentie à un étudiant. Enfin, en réponse aux loyers excessifs pratiqués par certains bailleurs sur des petites surfaces (dont les locataires sont principalement des étudiants et des jeunes actifs), le Gouvernement a instauré, à compter du 1er janvier 2012 une taxe sur les loyers abusifs (plus de 40 euros du m²), afin de réguler le segment du marché de la location des logements de petite surface en zone très tendue, comme Paris et les départements de la petite couronne.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Folliot](#)

Circonscription : Tarn (3^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 125416

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Écologie, développement durable, transports et logement

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 décembre 2011, page 13463

Réponse publiée le : 17 avril 2012, page 3055