ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 125906

Texte de la question

Mme Marietta Karamanli attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur l'application de la loi dite « Boutin ». L'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation dispose « qu'en cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 ». Si les dispositions de la loi sont visées, elles ne sont, dans la plupart des cas, pas très compréhensibles par les locataires. En effet l'article L. 442-6 du code renvoie au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement tel que modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 (art. 61-V), dite loi « Boutin ». Ce dernier prévoit que n'ont pas droit au maintien dans les lieux les locataires, des communes comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ainsi que dans les communes de plus de 20 000 habitants, qui ne remplissent pas à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la signification du congé les conditions d'occupation suffisante fixées en application de l'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation. Il résulte de la combinaison de ces dispositions que les locataires, qui sous-occupent leur logement et ayant refusé trois offres de relogement, ne bénéficient plus du droit au maintien dans les lieux. La loi prévoit certaines exceptions : locataires âgés de plus de soixante-cinq ans, locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap et, selon des modalités définies par décret, aux locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie. Est considéré comme sous-occupé « tout logement qui comporte un nombre de pièces habitables (cuisine non comprise) supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale (par exemple un couple sans enfant vivant dans un cinq pièces ou une personne seule vivant dans un quatre pièces) ». Évaluer le nombre de pièces nécessaires à un ménage de composition donnée revêt nécessairement un aspect subjectif. L'institut national de la statistique et des études économiques a, lui-même, fait plusieurs hypothèses en établissant plusieurs indicateurs aux termes desquels la sous-occupation varie si on prend en compte soit le nombre de pièces soit le nombre de chambres et selon le seuil pris en compte (nombre de personnes par rapport au nombre de pièces ou chambres). Des critères utilisés, il semble résulter que les petits ménages passent plus rapidement du surpeuplement au sous-peuplement, lorsque le nombre de pièces s'accroît d'un nombre donné et sont donc susceptibles d'être plus facilement touchés. De façon plus générale, il apparaît que la taille du logement est toujours exprimée en nombre de pièces principales, indépendamment de leur surface, au motif qu'une pièce supplémentaire permet plus d'intimité alors qu'un m² supplémentaire n'ajoute que du confort. C'est oublier qu'une grande pièce peut être scindée en deux et que certains trois pièces ou quatre pièces plus anciens sont plus petits que des deux-pièces plus récents. De façon complémentaire, des logements *a priori* en sous-occupation théorique peuvent jouer un rôle d'accueil de personnes supplémentaires y compris de façon temporaire. Il s'agit là de l'exercice nécessaire de solidarités familiales acceptables voire souhaitables (maintien à domicile avec tierce personne, garde d'enfants par les grands-parents). Dans ces conditions, elle souhaite savoir si une évaluation des dispositions visant la sous-occupation a été faite, connaître quels types de

locataires (composition des familles, revenus moyens et médians de celles-ci, situations familiales...) ont été visés, quelles suites ont été données aux propositions faites par les bailleurs sociaux et combien de résiliations ont été prononcées après refus des locataires. Elle souhaite savoir si, au vu des constats opérés, le Gouvernement entend remettre en cause cette disposition qui peut être de nature à malmener la mixité des quartiers et résidences et l'équilibre financier des organismes sociaux sans résoudre la crise du logement due notamment aux prix de l'immobilier et à l'insuffisance de logements sociaux de qualité dans les grandes agglomérations.

Données clés

Auteur : Mme Marietta Karamanli
Circonscription : Sarthe (2e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 125906
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Écologie, développement durable, transports et logement
Ministère attributaire : Écologie, développement durable et énergie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 10 janvier 2012, page 199
Question retirée le : 19 juin 2012 (Fin de mandat)