



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 94576

Texte de la question

M. Jean Mallot attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur les difficultés qu'éprouvent de nombreux étudiants à se loger. Du fait de la pénurie de logements étudiants, ces derniers doivent se tourner vers le parc privé, solution plus onéreuse. Les prix souvent excessifs contraignent ainsi les étudiants à consacrer une part très importante de leur budget au logement. De plus, de nombreuses agences immobilières demandent aux étudiants ou à leur caution solidaire de justifier de revenus mensuels supérieurs à trois mois de loyer. Par cette exigence, elles pratiquent une réelle sélection par le revenu. Également, les frais d'agence sont fluctuants, peuvent atteindre des montants considérables et constituent une difficulté supplémentaire pour les étudiants. Il lui demande donc quelles mesures il compte prendre pour faire face à la pénurie de logements étudiants et aux pratiques abusives de certaines agences.

Texte de la réponse

Le logement des étudiants et des jeunes est une priorité qui s'inscrit dans la politique globale du logement. Afin d'aider les jeunes à accéder plus facilement à un logement, il convient en priorité de développer l'offre de logements. Pour les étudiants, les objectifs définis dans le rapport du député M. Anciaux sont largement suivis puisque 5 000 logements neufs ont été financés chaque année depuis cinq ans. Par ailleurs, des dispositifs spécifiques de location adaptés aux besoins des étudiants existent actuellement dans le parc social et le parc privé. Certains ont été créés récemment par la loi n° 2009 323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Tout d'abord, l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation permet la location d'un logement meublé ou non, appartenant à un organisme HLM, à un CROUS, en vue de le sous-louer à un étudiant. Par ailleurs, l'article susvisé autorise la location d'un logement meublé ou non loué à un organisme déclaré en vue de le sous-louer à titre temporaire à une personne de moins de trente ans. Les sous-locataires de ces logements, contrairement aux locataires de droit commun, perdent le droit au maintien dans les lieux dès le refus d'une offre de logement ou lorsqu'ils ne répondent plus aux conditions pour être logés par les personnes morales locataires ou bien en cas de rupture du contrat principal. Ces mesures qui permettent aux bailleurs de mettre fin au bail assurent à celui-ci, de ce fait, une certaine sécurité juridique qui n'existe pas pour les autres logements HLM. Ces mêmes dispositifs s'appliquent également aux logements régis par une convention, mentionnée à l'article L. 351-2, lorsqu'ils appartiennent à un bailleur autre qu'un organisme HLM, en application de l'article L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation. Par ailleurs, les logements appartenant à un organisme HLM ou les logements appartenant à un autre bailleur et régis par une convention mentionnée à l'article L. 351-2. peuvent être loués, meublés ou non, à un ou plusieurs étudiants (en colocation dans ce cas) qui bénéficient d'un contrat de location renouvelable sous réserve que le ou les locataires répondent à la date du renouvellement aux conditions pour être logés dans ces logements. Concernant le parc privé, la loi du 25 mars 2009 a mis en place de nouvelles mesures visant à développer une offre locative adaptée notamment aux étudiants, par des conditions de gestion souple et offrant des garanties locatives aux bailleurs. Tout d'abord, les organismes HLM peuvent, depuis la date de prise d'effet de cette loi,

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. Ces logements peuvent, ainsi, être destinés à des étudiants et offrent aux propriétaires, en raison du système d'intermédiation locative que constitue la sous-location par des personnes morales, des garanties contre les risques locatifs. En outre, afin d'inciter la colocation des logements par les bailleurs privés et de l'adapter aux besoins des jeunes et notamment des étudiants, une réflexion est en cours au sein de la Commission nationale de concertation. Enfin, dans les grandes villes comme Paris et les départements de la petite couronne, les micro-logements font partie des palettes de réponses au problème du logement des étudiants et des jeunes actifs. En effet, la location de petites surfaces est une réponse à un besoin temporaire pour les jeunes qui font des études ou qui se lancent dans la vie active. Toutefois, afin de mettre un terme aux loyers excessifs de ces petites surfaces, le secrétaire d'État chargé du logement souhaite consulter les professionnels de l'immobilier et les syndicats de bailleurs avant d'envisager une modification de la réglementation. C'est dans cette perspective que le secrétaire d'État chargé du logement a demandé à Mme Isabelle Massin, présidente de la Commission nationale de concertation, de lui faire des propositions concrètes qui contribuent à mettre un terme à cette pratique.

Données clés

Auteur : [M. Jean Mallot](#)

Circonscription : Allier (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94576

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 novembre 2010, page 13142

Réponse publiée le : 22 mars 2011, page 2880