



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 96536

## Texte de la question

M. Christian Eckert 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 un rapport de la Direction générale de la concurrence et de la répression des fraudes (DGCCRF) portant sur le logement étudiant, dont a rendu compte lundi 30 août un grand quotidien national et qui soulève de nombreuses interrogations. Il apparaît, selon le quotidien, que de très nombreux contrats de location de logements pour les étudiants sont assortis de pratiques « déloyales » et de clauses abusives. En effet, les services de la répression des fraudes ont contrôlé au second semestre 2009 les contrats et offres commerciales de 1 200 agences dans dix-neuf villes universitaires. Au terme de cette étude, le constat est accablant : on y fait état de publicité mensongère, de tromperie sur les caractéristiques du logement, de limitation de la responsabilité du bailleur, d'interdiction d'héberger des amis ou d'avoir un animal familier, de résiliation du bail sans préavis, ou encore de conservation du dépôt de garantie en cas de résiliation. Toutes ces pratiques sont autant d'abus des propriétaires, qui profitent de la pénurie de logements étudiants dans les villes universitaires étudiées pour imposer des conditions locatives inadmissibles. Aussi, il souhaite savoir quelles mesures envisage de prendre le Gouvernement en vue de répondre durablement à la problématique récurrente de la pénurie de logements pour les étudiants.

## 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 ou à un CROUS, afin de le sous-louer à un étudiant. Par ailleurs, l'article susvisé autorise la location d'un logement de même type loué à un organisme déclaré en vue de le sous-louer à titre temporaire à une personne de moins de 30 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) locataire(s)

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. Christian Eckert](#)

**Circonscription :** Meurthe-et-Moselle (7<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 96536

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Logement

**Ministère attributaire :** Logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 21 décembre 2010, page 13657

**Réponse publiée le :** 8 mars 2011, page 2324