



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 96537

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 si le Gouvernement envisage de mettre un outil à la disposition des étudiants et de leurs familles afin de les mettre en garde contre ces pratiques abusives.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est pleinement conscient des difficultés rencontrées par les jeunes pour disposer d'un logement. Sa politique en matière de logement des jeunes se décline selon deux axes : le premier, prioritaire, a pour objet de favoriser le plus possible l'accès au logement des jeunes dans le cadre des dispositifs de droit commun, le deuxième a pour objet, lorsque cela est nécessaire, d'adapter l'offre aux besoins spécifiques des jeunes. Dès 2006, des instructions (circulaire du 13 octobre 2006) ont ainsi été données aux préfets afin qu'ils établissent des plans départementaux pour le logement des jeunes : diagnostic des difficultés d'accès ou du maintien dans le logement, programme d'actions visant à mobiliser une offre existante et à développer une offre nouvelle à différencier selon les jeunes concernés (étudiants, apprentis, jeunes en insertion, en stage, saisonniers...). Sur le premier point, les dispositifs visent avant tout à renforcer la solvabilité des jeunes. L'accès aux « avances Loca-Pass » (aide au financement du dépôt de garantie) a été maintenu pour les personnes de moins de 30 ans en recherche ou en situation d'emploi, qu'elles soient logées dans le parc privé ou dans le parc public. Les personnes de moins de 30 ans sont également éligibles à la garantie Loca-Pass, lorsqu'elles sont logées dans le parc public. Ainsi, en 2009, sur les 673 167 aides Loca-Pass qui ont été distribuées (401 991 avances et 271 176 garanties de loyer), 49 % l'ont été à des jeunes de moins de 30 ans. En ce qui concerne le parc privé, les jeunes s'inscrivent dans la nouvelle 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 %. Enfin, dès lors qu'ils ont une dépense de logement (loyer, redevance en foyer, mensualité d'accession), les jeunes peuvent prétendre à une aide au logement en fonction de leurs ressources, à la seule condition qu'ils ne soient pas comptés à la charge de leurs parents pour les prestations familiales. En 2009, 1,1 million de jeunes de moins de

25 ans étaient bénéficiaires de l'allocation logement ou de l'aide personnalisée au logement (soit 18,8 % des bénéficiaires), dont 686 000 étudiants. Le montant des aides au logement versées aux jeunes de moins de 25 ans en 2009 s'est élevé à 3,1 Mdeuros. Par ailleurs, l'État souhaite faciliter, notamment dans le parc privé, la relation entre bailleurs et locataires. Ainsi, l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs a été modifié par l'article 10 de la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat et prévoit la possibilité pour le bailleur d'exiger, à la signature du contrat de bail, le versement d'un dépôt de garantie qui ne peut désormais être supérieur à un mois de loyer (au lieu des deux mois de loyer sollicités auparavant). La loi du 25 mars 2009 a également sécurisé les conditions juridiques de location de logements meublés (art. L. 632-1 à L. 632-3 du code de la construction et de l'habitation). Par ailleurs, de nombreuses campagnes d'information sont lancées à destination des bailleurs pour les inciter à louer à des jeunes, en les rassurant sur les risques (notamment les loyers impayés) qui pourraient survenir pendant la durée du bail-compte tenu des garanties susmentionnées (garantie Loca-Pass et GRL). Sur le deuxième point, le Gouvernement a souhaité prendre en compte la spécificité de la demande des publics jeunes, caractérisée notamment par une relative précarité financière et une forte mobilité résidentielle. Ainsi, l'État poursuit son effort de promotion des résidences sociales orientées vers l'accueil de publics jeunes en mobilité professionnelle. En 2010, ce sont 3 261 logements en résidences sociales « jeunes » qui ont été financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). En outre, à partir de 2011, une enveloppe spécifique de 250 Meuros sera dédiée dans le cadre du programme d'investissement d'avenir au développement de solutions d'hébergement pour les jeunes en formation en alternance. En ce qui concerne plus spécifiquement le logement des étudiants, le Gouvernement s'est pleinement inscrit dans l'objectif de production proposé par le plan Anciaux (qui est de 5 000 logements produits chaque année), en finançant la création de 37 512 logements étudiants entre 2004 et 2010, soit une moyenne de 5 359 logements par an, supérieure à l'objectif fixé. L'année 2010 a été particulièrement prolifique, avec le financement de 6 848 logements. Par ailleurs, le Gouvernement souhaite faciliter l'accès des jeunes au parc locatif social. En effet, on constate que la part des moins de trente ans parmi les ménages emménageant dans le parc social est en baisse continue depuis les années 1970 : 45 % en 1973, contre 25 % en 2006. Cette baisse s'explique par un certain nombre d'obstacles, que le Gouvernement s'efforce de lever. Ainsi, la demande des jeunes ménages s'oriente principalement vers des logements de petite taille, lesquels sont sous-représentés dans le parc social. Suite à la circulaire DGHUC n° 2006-75 du 13 octobre 2006, l'État a souhaité que soit renforcé l'effort de production des logements de type 1 et 1 bis. Cette politique commence à porter ses fruits, puisque le pourcentage des petits logements financés est passé de 9,5 % en 2009 à 10,6 % en 2010. Enfin, la forte mobilité des jeunes ménages appelle au développement d'une offre alternative à la location nue, traditionnelle dans le parc social. La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ouvre un certain nombre de possibilités, dont bénéficient en particulier les jeunes ménages : location de logements meublés, colocation, sous-location d'un logement par des associations ou les CROUS, possibilité pour un locataire du parc social de sous-louer une partie de son logement à un jeune de moins de trente ans. La mise en place concrète de ces nouveaux dispositifs fait l'objet d'expérimentations menées depuis 2009 dans le cadre du Fonds d'expérimentation pour la jeunesse (FEJ). Ce fonds, mis en place par le Haut-Commissariat pour la jeunesse pour impulser et soutenir des initiatives portant sur des thématiques ciblées, dont le logement, est doté de 150 Meuros sur deux ans pour l'ensemble des programmes. Ces expérimentations donneront lieu à des évaluations systématiques, publiées sur le site <http://www.experimentationsociale.fr> et qui permettront d'orienter les politiques à mener pour les années à venir.

Données clés

Auteur : [M. Christian Eckert](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (7^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 96537

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 décembre 2010, page 13657

Réponse publiée le : 17 mai 2011, page 5198