



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 12317

Texte de la question

M. Jean Gaubert souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la pénurie de logements proposés à la location, en particulier à Paris et dans la région Ile-de-France. Les prix des loyers du parc immobilier privé ne cessent d'augmenter depuis plusieurs années dans des proportions importantes. Pour se prémunir d'éventuels mauvais payeurs, les agences immobilières et les particuliers demandent des garanties financières et professionnelles difficiles à réunir pour les candidats à la location et les procédures de candidature à la location de logement sont de plus en plus draconiennes. Les jeunes - y compris des couples - sont donc confrontés à de graves difficultés pour se loger et n'ont pas parfois d'autres solutions que de rester au domicile familial ou de tenter d'accéder à l'habitat social, déjà largement saturé. Il lui demande donc quelles mesures le Gouvernement entend prendre afin de réguler les prix du marché locatif et aider ainsi nos concitoyens à pouvoir louer un appartement ou une maison à un prix décent.

Texte de la réponse

Le Gouvernement, conscient de la situation très préoccupante du marché locatif en zones tendues, en particulier dans l'agglomération parisienne, a engagé un certain nombre de réformes pour favoriser l'accès au logement, améliorer la solvabilité et développer l'offre privée et publique de logements. Concernant les différentes pièces qui peuvent être demandées lors de la signature d'un bail, elles relèvent de la liberté contractuelle des parties. La production de ces pièces a certes pour but de protéger le bailleur, mais également le locataire dans la mesure où elle permet de vérifier qu'il sera en mesure d'assumer financièrement ses engagements. Il en va de même pour la caution. Cependant, afin de limiter les pratiques discriminatoires de certains bailleurs, l'article 22-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose qu'« en préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut demander au candidat à la location de produire une photographie d'identité, une carte d'assuré social, une copie de relevé de compte bancaire ou postal ainsi qu'une attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal ». S'agissant du montant du loyer, celui-ci est librement consenti entre le bailleur et le locataire, sauf pour les logements à loyer modéré qui sont réglementés. Par contre, la révision des loyers soumis à la loi précitée est fondée sur le jeu d'une clause d'indexation insérée dans le contrat de bail et ne peut être supérieure à la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction (ICC) publiée par l'INSEE. Cet indice a connu périodiquement de fortes fluctuations qui posent des difficultés tantôt aux locataires, tantôt aux bailleurs. Les fluctuations récentes de l'ICC ont conduit à porter les loyers à un niveau élevé par rapport à l'évolution des ressources des ménages. Il y a quelques années, la situation se présentait à l'inverse avec des variations particulièrement basses, voire même négatives. Sur la base de ce constat, une mission de réflexion a été confiée à la commission nationale de concertation, qui réunit des représentants des bailleurs et des locataires. Les conclusions de cette réflexion portent sur la constitution d'un nouvel indice de révision des loyers mieux adapté que l'ICC, qui permettrait d'éviter les soubresauts que les loyers ont récemment connus. En outre, pour faciliter l'accès au logement locatif, le dispositif LOCA-PASS a mis en place un système d'aides au financement du dépôt de garantie et du paiement des loyers. Ce dispositif de sécurisation est accessible à tous les salariés d'entreprises du secteur

assujetti au « 1 % logement », aux jeunes de moins de trente ans en formation professionnelle, en recherche ou en situation d'emploi jusqu'au premier contrat de travail à durée indéterminée à temps complet ou encore, sous certaines conditions, aux étudiants titulaires d'une bourse d'Etat. La garantie de paiement qui est accordée par les organismes collecteurs du « 1 % logement » prend la forme d'une caution solidaire couvrant un montant maximal de dix-huit mois de loyer et de charges locatives pendant trois ans à compter de l'entrée dans les lieux. Enfin, le Gouvernement a présenté, dans le cadre de la loi urbanisme et habitat, qui vient d'être adoptée par le Parlement, un nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif visant à encourager le plus grand nombre de Français à investir dans l'acquisition d'un logement pour répondre aux tensions du marché locatif. Ce dispositif s'applique tant aux constructions neuves qu'aux acquisitions de logements anciens ne satisfaisant pas aux caractéristiques des logements décents et qui font l'objet d'une rénovation, pour les doter du niveau de confort d'un logement neuf. Ce nouveau dispositif s'applique aussi si la location du logement est déléguée par l'investisseur. Ceci facilitera notamment les investissements dans les résidences pour les étudiants et les personnes âgées. Enfin, les modalités d'investissement par l'intermédiaire d'une société civile de placement immobilier (SCPI) sont simplifiées.

Données clés

Auteur : [M. Jean Gaubert](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12317

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 février 2003, page 1156

Réponse publiée le : 14 juillet 2003, page 5627