



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

expulsions

Question écrite n° 52553

Texte de la question

M. Bernard Debré attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur les difficultés que rencontre le marché de la location dans les grandes métropoles et en particulier à Paris. En effet, alors que l'on observe l'existence d'un grand nombre d'appartements inoccupés, on constate une tension sur les prix des locations non meublées ou meublées en raison du déséquilibre entre l'offre et la demande. Ce phénomène est renforcé par la crainte de certains propriétaires de se trouver en proie à des périodes de non-paiement de loyer par des locataires, soit en situation financière précaire, soit malveillants. Cette évolution semble être un obstacle au déploiement du marché de la location parallèlement au fait que la hausse des prix de l'immobilier justifie à elle seule l'investissement dans la pierre sans s'embarrasser de locataires. Devant un tel constat qui pèse sur l'habitat de nos grandes villes, ne faut-il pas lutter contre ces effets pervers qui vont jusqu'à décourager les propriétaires de louer leur bien ? N'est-il pas souhaitable de distinguer les locataires en réelle difficulté financière de ceux qui profitent d'un système qu'ils connaissaient bien et qui vise à occuper sans droit ni titre un espace qui ne leur appartient pas ? Peut-on étudier la possibilité d'accélérer les procédures et de rendre les décisions exécutoires réellement effectives ? En partant de sa connaissance de ce phénomène nouveau et qui prend de l'ampleur, il lui demande de bien vouloir lui préciser l'état de sa réflexion à ce sujet.

Texte de la réponse

L'offre locative est actuellement insuffisante pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Cette pénurie résulte notamment du faible niveau de la production de logements sociaux au cours de la dernière décennie. Le Gouvernement entend donc, grâce à la loi de programmation pour la cohésion sociale, répondre à cette situation par un accroissement de l'offre de logements accessibles aux ménages disposant de ressources modestes. Mais il souhaite également que le parc de logements existants soit davantage utilisé. Or, certains logements ne sont pas mis en location par leurs propriétaires, car ceux-ci craignent d'être confrontés à des impayés de loyers et à des dégradations. Le Gouvernement a décidé de redonner confiance aux bailleurs privés pour les encourager à remettre sur le marché des logements actuellement vacants. À cet effet, il a chargé le Conseil national de l'habitat (CNH) de conduire une réflexion sur la mise en oeuvre d'un mécanisme de garantie des risques locatifs. Outre la sécurisation qu'il apporte aux bailleurs, un tel dispositif permet à des ménages confrontés à des difficultés et considérés, à tort ou à raison, comme porteurs de risques par certains propriétaires d'accéder plus facilement à un logement locatif. Un système de garantie des risques locatifs donne également une possibilité au locataire de se maintenir dans un logement lorsque survient un accident de la vie. Des dispositifs, tels que les fonds de solidarité logement (FSL), le LOCA-PASS ou bien encore les assurances privées, garantissent déjà le risque locatif, mais n'offrent qu'une couverture partielle. Par exemple, le LOCA-PASS s'adresse principalement aux salariés du secteur assujéti à la collecte du « 1 % Logement » ; quant aux assurances privées, elles sont amenées à sélectionner les locataires au détriment des ménages fragiles, afin de limiter les risques. Le groupe de travail du CNH chargé de cette étude a remis son rapport le 24 novembre 2004. Il préconise non seulement de consolider les dispositifs existants et d'en améliorer la complémentarité, mais également de couvrir le risque dans le parc privé conventionné. Le projet de loi « Habitat pour tous », qui sera

présenté prochainement en conseil des ministres, proposera des dispositions en ce sens. En effet, le parc privé conventionné offre, en complément du parc locatif social, des solutions de logement pour les locataires à revenus modestes. En outre, les logements privés conventionnés appartiennent le plus souvent à des propriétaires qui ne possèdent qu'un petit nombre de logements et pour qui un dispositif de garantie contre les impayés de loyer revêt une grande importance. La loi de programmation pour la cohésion sociale contient également des dispositions destinées à redonner confiance aux propriétaires privés. Dans le cadre des procédures de surendettement, il est ainsi prévu que les créances des bailleurs soient réglées prioritairement à celles des établissements de crédit.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Debré](#)

Circonscription : Paris (15^e circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 52553

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 décembre 2004, page 9630

Réponse publiée le : 24 mai 2005, page 5398