



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

location meublée

Question écrite n° 60858

Texte de la question

M. Dominique Dord attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur un effet pervers qui pourrait résulter de l'application de loi du 18 janvier 2005 sur les locations meublées. En effet, dans l'hypothèse de location étudiante, la réalité de l'occupation des meublés est de dix mois au maximum et non pas d'une année, et les étudiants trouvent leur compte dans le fait de n'avoir pas à acquitter les deux mois d'été en particulier. Par ailleurs dans les régions touristiques, les loueurs de meublés utilisent leurs logements pendant la période d'été à des fins touristiques. Ainsi, les locataires et les loueurs ont tous deux intérêt à des locations d'une durée de mois d'un an. Or la loi de cohésion sociale introduit de ce point de vue la notion de bail d'une durée qui ne serait être inférieure à un an, qui risque de compromettre cet équilibre gagnant. Par ailleurs, la plupart des étudiants bénéficient d'une aide au logement mensuelle qui, dans l'hypothèse où le bail ne saurait être inférieur à un an, sera donc supérieur de deux mois, soit 20 % du coût annuel de la prestation en leur faveur. Il semble donc nécessaire d'exclure expressément du texte ces situations de location de meublé à destination des étudiants. Il lui demande donc quelles mesures il compte prendre pour éviter cette situation et dans quels délais. - Question transmise à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Texte de la réponse

Les articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, issus de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, ont instauré un dispositif de protection minimale des locataires de logements meublés dont le champ d'application était jusqu'ici limité aux bailleurs de plus de quatre logements. En vertu de l'article 115 de la loi du 18 janvier 2005, ce régime particulier est élargi à tous les bailleurs de meublé. Désormais, tout bailleur de meublé doit procéder à l'établissement d'un bail écrit d'une durée minimale d'un an, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires. Ainsi, un étudiant louant un logement meublé bénéficie d'un bail d'un an, puisque le logement meublé est dans ce cas considéré comme sa résidence principale. Conscient des difficultés que cette nouvelle réglementation peut engendrer, notamment dans les sites touristiques, le Gouvernement a décidé d'apporter les adaptations nécessaires pour mieux prendre en compte la situation particulière des étudiants. Lors de l'examen au Parlement du projet de loi relatif au développement des services à la personne et à la cohésion sociale, le Gouvernement a accepté un amendement de M. Jean-Louis Léonard, député de la Charente-Maritime, qui abaisse de douze mois à neuf mois, soit une durée correspondant à celle de l'année universitaire, la durée minimale des baux conclus avec des étudiants par les propriétaires de logements meublés. Ce texte de loi a été publié le 27 juillet 2005 au Journal officiel et son article 33, relatif aux meublés pour étudiants, est devenu immédiatement applicable.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Dord](#)

Circonscription : Savoie (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 60858

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 mars 2005, page 2910

Réponse publiée le : 27 septembre 2005, page 8997