



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement

Question écrite n° 123614

Texte de la question

M. Christian Ménard 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 les difficultés de logement des jeunes à Paris et sa région. Alors que la concentration de l'offre de formation dans la capitale entraîne un afflux massif de jeunes, l'obtention d'un logement dépasse parfois l'entendement (conditions de ressources, multiples garanties...), fait qui se conjugue à des phénomènes mécaniques (rareté de l'offre et augmentation des prix). Il lui demande de bien vouloir préciser quelles mesures il entend prendre en la matière.

Texte de la réponse

Le logement des jeunes et des étudiants est une priorité qui s'inscrit dans la politique globale du logement. Afin d'aider ces personnes à accéder plus facilement à un logement, le développement de l'offre de logements est primordial. Ainsi, pour les étudiants, les objectifs définis dans le rapport du député Anciaux, sont largement suivis, puisque 5 000 logements neufs ont été financés chaque année depuis cinq ans. Des dispositifs spécifiques de location adaptés aux besoins des jeunes et des étudiants existent actuellement dans le parc social et le parc privé, notamment depuis l'adoption de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. S'agissant du parc social, ces logements sont accessibles aux jeunes et aux étudiants remplissant les conditions d'attribution. Par ailleurs, la loi susvisée a instauré des mesures visant à développer une offre locative adaptée aux jeunes et aux étudiants par des conditions de gestion souple et offrant des garanties locatives aux bailleurs. Ainsi, les organismes HLM, tels que définis à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), peuvent louer un logement, meublé ou non, à un organisme déclaré en vue de le sous-louer à titre temporaire à une personne de moins de 30 ans ou à un CROUS afin de le sous-louer à un étudiant (article L. 442-8-1 du CCH). Les sous-locataires de ces logements perdent le droit au maintien dans les lieux dès lors qu'ils refusent une offre de relogement, qu'ils ne répondent plus aux conditions pour être logés par les personnes morales locataires ou bien en cas de rupture du contrat principal (article L. 442-8-2 du CCH). L'article L. 442-8-4 du CCH autorise la location ou la colocation, dans le parc social, aux étudiants, aux jeunes de moins de 30 ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage, sans prendre en compte les plafonds de ressources. Ce contrat de location d'une durée d'un an est renouvelable une fois. Enfin, les organismes HLM peuvent aussi 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. Concernant le parc privé, différentes mesures ont été mises en place par le Gouvernement afin de favoriser l'accès des jeunes au logement et ce, dans plusieurs domaines. Ainsi, les jeunes peuvent bénéficier de 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 %. De plus, le ministère chargé de l'enseignement supérieur (en partenariat avec la Caisse des Dépôts et six

groupes bancaires) a lancé la constitution d'un fonds de garantie des loyers étudiants. S'appuyant sur le réseau des CROUS et le CNOUS, il vise à faciliter l'accès des étudiants au parc locatif privé dans le cadre d'une expérimentation au cours de l'année universitaire 2011-2012 dans les académies de Lille et de Lyon. Le mécanisme est animé par les CROUS, et répond aux deux principales problématiques des étudiants pour accéder à un logement privé, à savoir une caution solidaire pour les impayés de loyer destinée aux étudiants dont les parents ne peuvent pas se porter caution et un prêt aux étudiants pour apporter le dépôt de garantie (un mois de loyer déposé par le locataire au propriétaire). Par ailleurs, la loi du 25 mars 2009 précitée a sécurisé les conditions juridiques de location de logements meublés (articles L.632-1 à L.632-3 du code de la construction et de l'habitation). Dans ce cas, la durée du bail est d'un an et elle peut être réduite à neuf mois lorsque la location est consentie à un étudiant. Enfin, en réponse aux loyers excessifs pratiqués par certains bailleurs sur des petites surfaces (dont les locataires sont principalement des étudiants et des jeunes actifs), le Gouvernement a instauré, à compter du 1er janvier 2012, une taxe sur les loyers abusifs (plus de 40 € du m²), afin de réguler le segment du marché de la location des logements de petite surface en zone très tendue, comme Paris et les départements de la petite couronne.

Données clés

Auteur : [M. Christian Ménard](#)

Circonscription : Finistère (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 123614

Rubrique : Jeunes

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 décembre 2011, page 12741

Réponse publiée le : 8 mai 2012, page 3583