



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 2166

## Texte de la question

M. Philippe Plisson attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés de logement en milieu urbain, notamment en raison de loyer indécents. En Île-de-France, il est de plus en plus difficile de se loger, notamment pour les étudiants, et les listes d'attente pour obtenir un logement social ne cessent de s'allonger aux préfectures. Pourtant, le nombre de logements vacants, insalubres ou habitables, reste impressionnant. Les chiffres, issus du dernier recensement de 2008, publiés au mois de janvier par l'INSEE, révèlent que ces logements inoccupés seraient plus de 320 000 en Île-de-France. Mais le problème n'existe pas qu'en Île-de-France. Pour reprendre le cas étudiant, dans les quinze premières villes de France, on observe une forte carence des logements qui leur sont destinés. Ainsi, avec seulement 83 000 lits environ dans le secteur public et 62 000 lits environ dans le secteur privé, la demande non satisfaite dans les quinze premières villes françaises atteint près de 842 000 lits. La conséquence de cette « indisponibilité » est que près de 180 000 étudiants éprouvent chaque année de grandes difficultés à trouver un hébergement. Aujourd'hui, 20 % des étudiants travaillent pour pouvoir étudier et le logement est leur première source de dépense. Les prix des loyers sont parfois si élevés, les logements universitaires si restreints, qu'ils engendrent une précarisation accrue pour de nombreux étudiants. En Belgique, notamment à Bruxelles, les propriétaires qui refusent de louer leurs logements doivent payer une très forte amende, qui se calcule de la manière suivante : 500 € par mètre de façade x le nombre d'étages x le nombre d'années d'inoccupation. Par ailleurs, François Hollande avait lors de sa campagne proposé de taxer tous les propriétaires de logements inoccupés pour les obliger à les remettre sur le marché locatif ou à s'en séparer. Face à l'augmentation de la demande de logements dans de nombreuses grandes villes, qui donne lieu à des prix toujours plus élevés, au nom du droit de chacun au logement, il lui demande si de telles mesures seraient envisageables en France.

## Texte de la réponse

Le développement de l'offre de logements est une priorité du Gouvernement. La lutte contre la vacance, dans les secteurs marqués par un déséquilibre important de l'offre et de la demande, constitue un levier d'action au service de cet objectif. À cet effet, le projet de loi de finances pour 2013 prévoit en son article 11 un renforcement important de la taxe sur les logements vacants (TLV). Ainsi, afin d'inciter à la mise en location ou à la cession de logements dans les agglomérations où les tensions immobilières sont les plus fortes, il est proposé de renforcer la portée de la TLV : celle-ci s'appliquerait désormais aux logements vacants depuis plus d'un an (contre deux ans actuellement) et son taux s'élèverait à 12,5 % la première année d'imposition, puis à 25 % à compter de la deuxième (contre 12,5 % la première année, 15 % la seconde et 20 % la troisième aujourd'hui). Ne serait par ailleurs désormais pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à 90 jours consécutifs, au lieu de 30 jours actuellement. Parallèlement, le projet de loi prévoit une extension significative du périmètre géographique où la taxe serait appliquée. Il est ainsi proposé que les agglomérations de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, soient concernées par le dispositif. La TLV pourrait dans ces conditions être étendue à une trentaine

d'agglomérations contre huit aujourd'hui. Pour ce qui concerne plus spécifiquement le manque de logements étudiants, pour le logement étudiant public, la mise en oeuvre du programme décennal de création de 50 000 nouveaux logements sur la base du rapport du député Jean-Paul Anciaux de janvier 2004 a conduit à la création de 43 017 logements financés par les aides à la pierre sur la période 2004-2011, l'objectif de 5 000 logements créés chaque année étant dépassé. Ce même rapport a préconisé la réhabilitation de 70 000 places dans les résidences CROUS. La modernisation du parc ancien des CROUS financée en partie grâce à l'augmentation de l'allocation de logement à caractère social (ALS) après réhabilitation a concerné 42 789 places sur la même période. L'objectif annoncé par le Président de la République pour la nouvelle mandature est la construction de 40 000 nouveaux logements étudiants d'ici à 2017. Par ailleurs, alors que plus de la moitié des étudiants sont aujourd'hui logés dans le parc privé diffus, le CNOUS et les CROUS se sont engagés dans une démarche de développement et de « labellisation » du dispositif « logement en ville », en vue de renforcer la disponibilité et la qualité de ces logements. Toujours en direction du parc diffus, pour lutter contre les niveaux de loyers abusifs qui touchent fortement les petits logements et dissuader les bailleurs de telles pratiques, une taxe sur les loyers abusifs a été instituée. Au-delà du développement de l'offre de logements, les étudiants bénéficient de dispositifs d'aide dans leur accès au logement locatif. Pour rappel, en matière d'aides personnelles au logement, un peu plus d'un étudiant français sur trois bénéficie d'une aide au logement. Par ailleurs, avec la garantie Loca-Pass, Action Logement facilite l'accès à la location des étudiants en se portant gratuitement caution vis-à-vis du propriétaire bailleur pour le paiement des impayés du loyer et des charges locatives dans le parc social conventionné, et dans les logements du parc privé conventionnés avec l'ANAH. L'avance Loca-Pass, quant à elle, permet de financer le dépôt de garantie à la signature du bail pour un logement du parc privé ou social. Elle est accessible aux étudiants ayant un lien avec l'entreprise et aux étudiants boursiers. Enfin, les étudiants logés dans le parc privé peuvent bénéficier du dispositif de 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 %. Ces dispositifs de sécurisation de l'accès au logement sont en cours d'évaluation, le Gouvernement souhaitant améliorer leur efficacité et leur taux de couverture.

## Données clés

**Auteur :** [M. Philippe Plisson](#)

**Circonscription :** Gironde (11<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 2166

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Égalité des territoires et logement

**Ministère attributaire :** Égalité des territoires et logement

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 13 novembre 2012

**Question publiée au JO le :** [31 juillet 2012](#), page 4569

**Réponse publiée au JO le :** [25 décembre 2012](#), page 7897