

14ème législature

Question N° : 62624	De M. Jean-Christophe Cambadélis (Socialiste, républicain et citoyen - Paris)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et égalité des territoires		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique >logement	Tête d'analyse >politique du logement	Analyse > logements étudiants. frais de dossier. encadrement. perspectives.
Question publiée au JO le : 05/08/2014 Réponse publiée au JO le : 21/03/2017 page : 2405 Date de changement d'attribution : 07/12/2016		

Texte de la question

M. Jean-Christophe Cambadélis attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur le montant des frais de dossier réclamés par les gestionnaires de résidences étudiantes lors de la signature d'un bail, en plus des avances de loyers et de la caution exigées lorsque la transaction est confirmée. D'après des témoignages portés à sa connaissance, ceux-ci pourraient en effet atteindre l'équivalent d'un mois de loyer et être, par ailleurs, l'objet d'une réduction opportune lorsque l'étudiant accepte de signer un contrat de location dans un délai très restreint. Sans parler d'abus, ces pratiques commerciales ne semblent pas favoriser l'accès des jeunes au logement et à l'autonomie et sont de nature à créer d'importantes inégalités entre ceux disposant de moyens suffisants pour satisfaire à ces conditions financières et ceux qui n'en ont pas la possibilité. Dans ce contexte et au regard de l'ambition portée par le Gouvernement en faveur de la jeunesse, il souhaiterait avoir connaissance des mesures qu'il serait envisageable de prendre afin de mieux encadrer les frais facturés par les professionnels du logement étudiant.

Texte de la réponse

La loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs détermine les règles applicables aux relations entre bailleur et locataire dans le parc locatif privé. L'article 4 de cette loi énumère les clauses réputées non écrites dans un contrat de bail et précise notamment qu'une clause qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en dehors de celles relatives à la rémunération des intermédiaires et de celles relatives au dépôt de garantie est interdite. Dès lors, en dehors de ces deux cas, il n'est pas possible d'imposer au locataire le versement d'autres sommes que celles prévues par la loi. Par ailleurs, la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a permis d'alléger les frais supportés par les locataires à l'entrée dans les lieux et ainsi faciliter l'accès au logement en disposant, à son article 5, que « la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement [...] est à la charge exclusive du bailleur ». Désormais, seuls les honoraires liés à la visite du logement, à la constitution du dossier, à la rédaction du bail et à l'établissement de l'état des lieux d'entrée sont partagés entre le locataire et le bailleur, sans que les frais supportés par le locataire ne soient jamais supérieurs aux frais facturés au bailleur. Le décret no 2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier prévoit également que le montant des honoraires payés par le locataire ne peut excéder un plafond établi par mètre carré de surface habitable du logement mis en location. L'ensemble de ces mesures n'est pas spécifique au public étudiant, mais a bien vocation à leur être appliquée.

