

Logement : la loi Duflot face au parcours du combattant-locataire

Le HuffPost | Par Alexandre Boudet



LOGEMENT - Faire de la France une terre de propriétaires. Le souhait a été émis par de nombreux gouvernements, y compris celui de Nicolas Sarkozy qui a multiplié les initiatives pour y parvenir. Mais dans les faits, le pays reste très loin des standards européens. Avec à peine 63% de la population propriétaire d'un logement (selon Eurostat), la France fait certes mieux que l'Allemagne (53%) mais elle reste en deçà de la moyenne de l'Union européenne (70%).

Résultat, une bonne part de la population se rabat, par choix ou nécessité, sur la location. Mais trouver son logement peut très souvent virer au parcours du combattant pour un locataire confronté à des tas d'obstacles. La ministre du Logement Cécile Duflot assure que sa loi débattue à partir de ce mardi à l'Assemblée nationale répond à ces problèmes. Mais tout n'est pas aussi simple.

1 - Trouver son garant, un vrai casse-tête

Avoir un bon dossier, c'est aussi bien souvent avoir des garants béton. Si rien ne les y oblige, tous les propriétaires demandent aujourd'hui aux candidats de présenter des personnes capables de payer le loyer en cas de faillite du locataire. Et cela ne concerne pas que les étudiants, à en croire Cécile Duflot. Elle dit recevoir des témoignages quotidiens de couples de 40 ans qui en sont à demander la garantie de leurs parents pour avoir une caution. "Ce n'est plus tenable d'avoir un frein au logement qui soit aussi important", a-t-elle déploré lundi matin sur France Info.

Cécile Duflot : "On pourra faire baisser les... *par FranceInfo*

La ministre du Logement compte y remédier avec la seconde mesure phare de son projet de loi: la Garantie universelle des loyers. D'ici au 1er janvier 2016, cette "Gul" sera obligatoire et elle se substituera à la personne qui se prêle caution. «Cette garantie vise à la fois à accéder plus facilement au logement et elle préserve les propriétaires des quelques mauvais payeurs et des gens de mauvaise foi», veut croire la ministre. Si les modalités ne sont pas encore arrêtées, elle pourrait prendre la forme d'une cotisation de 1 à 2% du loyer financée à parité par les locataires et les propriétaires.

2 - La caution, parfois illégale, pas toujours rendue

Selon une étude sur les "mauvaises pratiques des bailleurs" publiée le 6 septembre par la Confédération générale du logement (CGL), "la principale source de conflit" entre bailleurs et locataires se trouve dans le dépôt de garantie (caution). Deux pratiques sont pointées du doigt: la première consiste à réclamer une somme supérieure au montant légal (un mois de loyer hors charge, maximum) et la seconde est la non-restitution de cette caution dans les deux mois qui suivent le départ du locataire.

Sur ce point, le projet de loi promet un durcissement des sanctions contre les bailleurs: "La rétention abusive sera sanctionnée par le versement au locataire d'une pénalité par mois de retard équivalent à 10% du dépôt", précise-t-on au ministère du Logement.

3 - Les loyers sont devenus hors de prix

C'est la première problématique à laquelle veut répondre Duflot. La plainte est généralisée: le montant des loyers a tellement grimpé ces dernières années et malgré une accalmie au cours des derniers mois, qu'il a atteint un plafond prohibitif. Selon une étude menée juste avant l'été par l'association CLCV auprès de centaines d'étudiants, c'est devenu l'obstacle numéro un. Le prix des loyers est un problème pour 44% des personnes interrogées.

Face à cette situation, Cécile Duflot entend généraliser l'encadrement des loyers. Décrétée en urgence l'an dernier, la mesure qui concerne aujourd'hui 39 agglomérations, sera étendue à tout le territoire d'ici à la mi-2014. L'idée est qu'un prix médian au m² soit fixé par un observatoire indépendant dans les secteurs où le marché est tendu. Les propriétaires n'auront ensuite pas le droit de fixer un loyer qui excédera 20% du prix médian, voire 10% dans certaines zones. "Dans un premier temps, ça ne va pas faire baisser les loyers mais au moins, ça va les réguler. Et même si la hausse des aides au logement n'est pas prévue contrairement à ce que souhaitent les personnes que nous avons interrogées, ce texte est un premier pas positif au regard d'une situation actuelle qui ne prévoit rien", estime Laure Bourgoin de CLCV.

4- Quels justificatifs faut-il présenter ?

Constituer son dossier de demande de logement est un passe obligé pour qui veut louer un logement. La loi énonce une liste de documents que le propriétaires peut demander au candidat à la location. Une pièce d'identité, une déclaration de revenus, plusieurs fiches de paye et une quittance de loyer peuvent être demandées.

En revanche, l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) précise qu'on «ne peut pas demander de produire une photo d'identité, hormis la production de votre carte d'identité, ni la carte de sécurité sociale, ni un relevé de compte bancaire ou postal, ni une attestation de bonne tenue de ces comptes». De même, le chèque de réservation, réclamé par à un tiers des étudiants sondés par CLCV est interdit.

Pour remédier au manque d'information des locataires, le projet de loi va énoncer une liste des documents que le bailleur peut exiger du locataire.