



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique à l'égard des personnes âgées

Question écrite n° 16075

Texte de la question

M. Jean-François Lamour attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le logement des personnes âgées. Un certain nombre de personnes âgées sont confrontées de plus en plus souvent, et en particulier dans les grandes agglomérations, à une situation intenable par rapport à leur logement. De nombreux cas de logements du domaine privé pour lesquels le propriétaire signifie le congé aux locataires retraités, placent ces derniers dans des difficultés financières importantes. Pour certains d'entre eux en effet, le fait de percevoir des ressources faiblement supérieures aux plafonds existants les empêche du droit de se maintenir dans les lieux. Pour autant, d'un point de vue financier, ils n'ont pas les moyens de se reloger dans les mêmes conditions dans le parc locatif privé, compte tenu du prix du marché. La situation du parc de logements sociaux ne laisse pas augurer de meilleures solutions à court terme. C'est la raison pour laquelle il souhaiterait savoir si le régime juridique actuel, notamment avec les nouvelles dispositions du droit opposable au logement, est suffisant pour offrir une solution à ces catégories de personnes particulièrement touchées, et ce que le Gouvernement compte faire pour renforcer la protection de leurs droits.

Texte de la réponse

Dans le secteur privé, aux termes de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, les locataires âgés et ayant des ressources modestes bénéficient d'une protection spécifique. Ainsi lors d'une vente, lorsque le locataire est âgé de plus de soixante dix ans et dispose de faibles ressources, à savoir inférieures à une fois et demie le salaire minimum interprofessionnel de croissance (SMIC), il ne peut être destinataire d'un congé sans que lui soit faite une offre de relogement. En outre, en cas de vente simultanée de plus de dix logements, les accords collectifs de location du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005, rendus respectivement obligatoires par décrets du 22 juillet 1999 et du 10 novembre 2006, ont renforcé la protection des occupants les plus fragiles. Ainsi, le bail est renouvelé de plein droit pour le locataire en situation difficile, notamment en raison de grave problème de santé ou lorsque celui-ci a plus de soixante-dix ans. Dans le secteur social, les locataires bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour les logements conventionnés et en application de l'article L. 442-6 du CCH pour les logements non conventionnés. Afin de favoriser une certaine fluidité dans le parc HLM, la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, prévoit, d'une part, de faciliter la libération des logements sous-occupés en notifiant un congé aux locataires ayant refusé trois offres de relogement et, d'autre part, de supprimer le droit au maintien dans les lieux aux locataires dont les ressources sont au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources définis pour l'attribution de logements locatifs sociaux, en limitant à trois ans la durée du contrat de location. La loi précise toutefois que ces dispositions ne sont pas applicables aux personnes âgées de plus de soixante cinq ans et aux locataires handicapés ou ayant à leur charge une personne handicapée. En ce qui concerne les logements soumis à la loi du 1er septembre 1948, les articles 28 à 33 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, permettent sous certaines conditions au bailleur d'imposer au preneur la sortie progressive de la loi de 1948.

Les dispositions de ces articles sont d'ordre public. Cependant, en application de l'article 29, le bail de sortie de la loi de 1948 prévu à l'article 28 ne peut être proposé à un locataire ou occupant de bonne foi dont les ressources cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures à un seuil fixé par le décret n° 2006-1679 du 22 décembre 2006. Pour les propositions de contrat formulées au cours de l'année 2008, les revenus à ne pas dépasser sont en région parisienne par exemple de 35 279 euros pour une personne seule. Ces ressources s'entendent du revenu net imposable de l'année civile précédant celle au cours de laquelle est formulée la proposition de bail de sortie. Il convient de préciser que si à l'expiration du bail de sortie de huit ans, le locataire est âgé de plus de soixante-cinq ans ou est handicapé au sens de l'article 27 de la loi de 1948, il bénéficie du droit au maintien dans les lieux prévu à l'article 4 de la même loi. Ainsi, aussi bien les textes en vigueur que la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion concourent à la protection des personnes âgées par des mesures spécifiques les concernant.

Données clés

Auteur : [M. Jean-François Lamour](#)

Circonscription : Paris (13^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16075

Rubrique : Personnes âgées

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 février 2008, page 934

Réponse publiée le : 30 juin 2009, page 6687