



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 62537

Texte de la question

M. Lionnel Luca attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la stricte application de l'article 55 de la loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite loi Boutin. En effet, l'article stipule que « le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire » et cela engendre nombre de difficultés pour les futurs locataires ne répondant pas aux conditions de l'assurance. Ces dispositions ont été envisagées afin de rassurer les propriétaires et de favoriser les locations. Cependant, les personnes ne répondant pas aux conditions (exemple : percevoir un revenu égal ou supérieur à deux ou trois fois le montant du loyer) sont exclues car elles ne peuvent présenter un cautionnement. La population des retraités est particulièrement touchée par ces dispositions ; la situation des étudiants a quant à elle été envisagée par la loi. Ainsi, les retraités rencontrent de sérieuses difficultés pour se loger même en garantissant les paiements de loyers par le cautionnement de leurs enfants, étant bien entendu que souscrire à une assurances garantissant les obligations locatives du locataire facilitent les procédures judiciaires pour les propriétaires en cas de manquement. Aussi les candidats à la location proposent de signer le bail à plusieurs noms, ce qui a pour effet, si le bailleur accepte, de priver certains locataires de leurs aides financières extérieures (allocations logement...). Il lui demande si des mesures sont envisagées afin d'assouplir cette règle.

Texte de la réponse

L'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, régit le régime du cautionnement des locaux à usage d'habitation dont les dispositions ont été modifiées récemment par l'article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion. Cet article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion interdit désormais tout cumul entre le cautionnement et une assurance garantissant les obligations locatives du locataire d'un logement non meublé, lorsque le bailleur est une personne physique. Par ailleurs, lorsque le bailleur est une personne morale, à l'exception des sociétés civiles constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la demande de cautionnement est également interdite, même sans cumul avec une assurance, sauf lorsque le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou lorsque le cautionnement est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État (décret 2009-1659 du 28 décembre 2009). En conséquence, si cette mesure édicte une interdiction de principe de cumul entre le cautionnement et une assurance garantissant les obligations locatives du locataire pour le secteur locatif privé, elle n'interdit toutefois pas le cautionnement. Conscient des difficultés d'application de ce dispositif à l'égard de certaines catégories de personnes, notamment des étudiants, le législateur a souhaité autoriser les bailleurs à solliciter une caution lorsque le candidat à la location est un étudiant ou un apprenti (art. 39 de la loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie). Par ailleurs, afin de faciliter l'accès au logement des ménages, et notamment des ménages les plus modestes, un dispositif de garantie des risques locatifs (GRL) a été créé en 2006 en partenariat étroit avec les partenaires sociaux gestionnaires du 1 % logement devenu depuis Action

logement. Ce dispositif a été revu dans le cadre de négociations étroites menées durant l'été 2009, entre le Gouvernement, les partenaires sociaux gestionnaires d'action logement et les représentants des sociétés d'assurances. Dorénavant, les sociétés d'assurances liées au nouveau dispositif GRL peuvent proposer un produit unique qui couvre les propriétaires contre les risques d'impayés de tous les locataires présentant un taux d'effort inférieur ou égal à 50 % (rapport entre loyer et revenu). Action logement ou l'État, selon les publics, apportent une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sursinistralité liée aux défaillances des locataires les plus modestes. En outre, afin d'éviter toute dérive financière, un dispositif de contrôle des assureurs est mis en place sur la base d'un suivi d'indicateurs. Ce suivi se fait en partenariat avec les assureurs. En cas de dysfonctionnement (comme par exemple le non suivi par les assureurs, des sinistres), des sanctions, notamment financières, pourront être prononcées à l'encontre des assureurs. Enfin, s'agissant des aides personnelles au logement, elles sont calculées en fonction d'un barème dégressif établi en considération du montant du loyer dans la limite d'un plafond spécifique à la zone géographique, des ressources du ménage et du nombre de personnes composant ce ménage. Généralement, un logement est occupé par un seul ménage et donne lieu au versement d'une seule aide. Cependant, les aides au logement peuvent également être versées à l'ensemble des colocataires d'un même logement. Chacune des aides est alors calculée en fonction des ressources et de la quote-part du loyer payée pour chaque ménage occupant effectivement le logement. Il y a, dans ce cas, autant de droits à l'aide au logement ouverts que de ménages éligibles.

Données clés

Auteur : [M. Lionnel Luca](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 62537

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 novembre 2009, page 10363

Réponse publiée le : 6 avril 2010, page 4082