



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 64986

Texte de la question

M. Michel Zumkeller interroge Mme la ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche sur les obstacles juridiques et financiers que rencontrent les étudiants pour signer un bail de colocation. En effet, seulement 7 % des étudiants vivent en colocation. Il demande par conséquent la création d'un bail spécifique colocation, de façon à garantir le propriétaire tout en simplifiant le régime de caution solidaire et une égalité de traitement de l'aide aux logements car actuellement les aides aux logements accordées dans le cadre d'une colocation sont plus faibles que dans le cas d'un concubinage. Il souhaite donc savoir quelle est son point de vue sur ces propositions.

Texte de la réponse

L'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs réglemente 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 la lutte contre l'exclusion. Cet article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la 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 adapter cette mesure, en autorisant un bailleur 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 proposent 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 %. Action logement apporte une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sursinistralité liée aux défaillances des étudiants boursiers. En outre, afin d'éviter toute dérive financière, un dispositif de contrôle des assureurs sera mis en place sur la base d'un suivi d'indicateurs. Ce suivi se fera en partenariat avec les assureurs. En cas de dysfonctionnement (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. Michel Zumkeller](#)

Circonscription : Territoire-de-Belfort (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 64986

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Enseignement supérieur et recherche

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 1er décembre 2009, page 11321

Réponse publiée le : 6 juillet 2010, page 7648