



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 64123

Texte de la question

M. François Brottes attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur l'impasse dans laquelle se trouvent les personnes non éligibles tant au dispositif de garantie des risques locatifs (GRL) qu'à celui nouvellement créé de garantie universelle des loyers (GUL), et pour lesquelles les propriétaires refusent le cautionnement par un tiers. En effet, les dispositions de l'article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, et celles de l'article 6 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ont modifié l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, afin d'interdire aux propriétaires bailleurs le cumul entre le cautionnement et une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire. Afin de couvrir le risque de non-paiement du loyer, les bailleurs doivent donc choisir entre une assurance (la GLR par exemple) et le cautionnement par un tiers. Il en sera de même s'agissant de la GUL, créée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, et qui entrera en vigueur à compter du 1er janvier 2016 : le B du I du nouvel article 24-2 de la loi de 1989 précitée prévoit expressément que l'éligibilité à la GUL est conditionnée, notamment, au fait que le bailleur n'ait pas demandé le cautionnement ni souscrit d'assurance pour les risques couverts par la garantie universelle des loyers. Au-delà, les conditions d'éligibilité de la GRL comme de la GUL semblent exclure les publics les plus fragiles. Ainsi, ne sont pas éligibles à la GRL les locataires dont le taux d'effort est supérieur à 50 %. S'agissant de la GUL, le montant de l'aide pourra être réduit ou l'aide supprimée si le loyer représente plus de la moitié des ressources du locataire à la date de conclusion du contrat de location, ce qui exclut de fait les personnes dont le taux d'effort serait supérieur à 50 %. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové précitée tient certes compte de la situation particulière des étudiants et des apprentis, pour lesquels le cautionnement peut être cumulé avec une garantie locative, et qui sont totalement éligibles à la GUL même avec un taux d'effort supérieur à 50 %. Toutefois, une telle souplesse ne s'applique pas aux personnes vivant des minima sociaux qui ne peuvent pas toujours bénéficier d'un cautionnement par un tiers. Il en est d'ailleurs de même des étudiants ou apprentis, parfois confrontés à des difficultés face à la demande d'un cautionnement, même cumulable avec une garantie locative. Dans ce contexte, il souhaiterait donc connaître les dispositions qu'elle entend prendre pour faciliter l'accès au logement des personnes sans revenus ou aux revenus les plus modestes.

Texte de la réponse

Différents systèmes de cautionnement ou de garantie des loyers ont été mis en place, ou le seront prochainement, pour améliorer les rapports locatifs et lever les difficultés d'accès au logement locatif privé, que rencontrent les personnes aux revenus les plus modestes. Ces différents dispositifs, comme le cautionnement par un tiers ou la garantie des risques locatifs (GRL), ne sont pas cumulables afin d'éviter d'amplifier le phénomène d'exclusion et de discrimination, que subissent les candidats à la location. Il convient également de rappeler que, tel qu'il est défini pour l'éligibilité à la garantie des risques locatifs (GRL), le taux d'effort est le rapport entre le loyer mensuel et les ressources mensuelles du ménage, qui comprennent l'ensemble des revenus des personnes composant le ménage locataire ou des colocataires. Dans le calcul des ressources du

ménage, sont comptés, à la fois les revenus d'activités ou pensions, les allocations familiales et sociales, les aides au logement et d'éventuels autres revenus réguliers. Le dispositif de la GRL n'est pas accessible aux ménages présentant un taux d'effort supérieur à 50 %. Cette limite a été mise en place pour sécuriser les bailleurs face au risque d'impayé de loyer, mais aussi pour protéger les ménages locataires vis-à-vis d'une situation difficile, avec un reste à vivre trop faible. Ce seuil de 50 % pour le taux d'effort est bien supérieur au seuil de 30 % appliqué plus couramment dans le secteur locatif privé comme social, et a permis à de nombreux ménages de bénéficier d'un accès au logement grâce à la GRL (plus de 400 000 contrats GRL, éligibles aux compensations versées par Action logement et l'Etat, ont été conclus depuis la mise en place de la GRL en 2010, parmi lesquels 80 % des ménages présentent un taux d'effort compris entre 28 % et 50 %). Malgré ses imperfections, la GRL a contribué à gommer certaines inégalités face à l'accès au logement. Par ailleurs, le nouveau dispositif de garantie universelle des loyers (GUL), prévu par la loi ALUR du 24 mars 2014, est relativement coûteux et lourd à mettre en place, alors que les besoins pour les jeunes ménages et les personnes en situation précaire et en situation de mobilité sont immédiats. Le Premier ministre a souhaité recentrer ce dispositif de sécurisation afin de répondre rapidement aux besoins de ceux qui en ont le plus besoin. Ainsi, à la rentrée 2014, la caution locative étudiante (CLé) a d'ores et déjà été généralisée à tous les étudiants qui n'ont pas de garant, quels que soient leurs revenus, leur situation familiale, leur nationalité. Il n'est pas fixé de taux d'effort maximal pour en bénéficier. En outre, les partenaires sociaux d'Action logement (ex : 1 % logement) se sont également engagés le 2 décembre 2014, dans la convention entre l'Etat et Action logement, à remplacer la GRL par un dispositif de sécurisation plus efficace, pour faciliter la mobilité et l'accès au logement, à destination des jeunes salariés et des ménages en situation de précarité, au regard de la nature de leur contrat de travail au moment de la recherche d'un logement. Il bénéficiera également aux ménages accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative. Ce dispositif élaboré en premier lieu à destination des salariés du secteur non agricole, assujetti à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), sera mis en oeuvre au plus tard au 1er janvier 2016.

Données clés

Auteur : [M. François Brottes](#)

Circonscription : Isère (5^e circonscription) - Socialiste, républicain et citoyen

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 64123

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 9 décembre 2014

Question publiée au JO le : [16 septembre 2014](#), page 7622

Réponse publiée au JO le : [30 décembre 2014](#), page 10924