

15ème législature

Question N° : 25477	De M. Julien Dive (Les Républicains - Aisne)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Le mal logement des personnes âgées aux revenus modestes	Analyse > Le mal logement des personnes âgées aux revenus modestes.
Question publiée au JO le : 24/12/2019 Réponse publiée au JO le : 17/03/2020 page : 2254		

Texte de la question

M. Julien Dive alerte M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur la question du mal-logement des personnes âgées aux revenus modestes. Outre la problématique liée à un secteur immobilier particulièrement tendu, les personnes retraitées qui disposent de revenus modestes mais supérieurs aux minimums sociaux connaissent des difficultés pour se reloger. En effet, malgré leur solvabilité, il leur est difficile d'accéder au parc locatif privé géré par les agences immobilières. Ce phénomène s'explique par une impossibilité pour eux à produire des garanties suffisantes pour que leur candidature soit acceptée en fournissant une caution ou en disposant d'un revenu mensuel couvrant trois fois le montant du loyer mensuel demandé. Ni le dispositif Visale d'Action logement, ni l'ALS ne permettent l'exonération des personnes âgées de la production d'une caution solidaire. En conséquence, il lui demande de prendre des mesures fortes pour modifier la législation et permettre aux personnes retraitées d'être relogées dans un parc privé décent, il s'agit d'une question de solidarité et de justice sociale.

Texte de la réponse

Lorsqu'il prétend à un logement, le candidat à la location fournit usuellement au bailleur des garanties permettant de justifier de sa solvabilité et donc de disposer de ressources lui permettant de payer le loyer, obligation principale du locataire et réciproque de son droit de jouissance du logement. Le bailleur, quant à lui, pour permettre l'accès au logement et se prémunir du risque d'impayé de loyer, a la possibilité de recourir à différents outils comme le cautionnement ou l'assurance. Ainsi, en application de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le bailleur peut demander le cautionnement par une personne physique ou morale qui s'engage à payer les dettes locatives, en cas de non-paiement du loyer par le locataire et, le cas échéant, d'insolvabilité de ce dernier. En l'absence de cautionnement, le bailleur a la possibilité de recourir à un mécanisme assurantiel de garantie des loyers impayés dès lors que le locataire remplit certaines conditions de solvabilité. La législation relative aux rapports locatifs ne prévoit pas d'application différenciée en fonction de l'âge ou des ressources des locataires en matière de caution ou de garantie locative. Une mesure consistant à exclure l'application de la caution pour les locataires âgés risquerait, au contraire, d'entraîner un effet d'éviction de ces catégories de personnes, qui ne pourront pas justifier d'une garantie, et d'être ainsi contre-productive par rapport à l'objectif recherché. Conscient néanmoins des difficultés que continuent de rencontrer certaines personnes âgées pour accéder à une offre de logement adapté à leurs besoins et à leur budget particulièrement dans les zones de tensions locatives, le Gouvernement poursuit le développement de



l'offre de logements sociaux et, dans le parc locatif privé, d'un segment à vocation sociale avec le conventionnement de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et le dispositif dit "Denormandie dans l'ancien".