



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 56253

## Texte de la question

M. Michel Hunault attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur le régime des aides locatives. Dans un contexte d'augmentation significative des loyers et de faible évolution des rémunérations, de nombreux locataires éprouvent des difficultés grandissantes à faire face à leurs charges locatives. Certains, se trouvant en situation financière, voire en surendettement, se trouvent parfois dans l'impossibilité de payer leurs loyers. Or, le droit au logement est un droit essentiel pour les familles. Notre système d'aide au logement les sanctionne en cas de non-paiement des loyers en leur retirant le bénéfice des aides au logement et contribue à aggraver leur situation financière. Afin de ne pas aggraver la situation de personnes traversant une phase difficile de leur vie et de ne pas accroître la précarité, tout en préservant les intérêts des propriétaires privés, il pourrait être envisagé de maintenir cette aide au logement en la versant directement au bailleur. À cette fin, il pourrait être envisagé de reconnaître au bailleur, la qualité de bailleur social impliquant une réduction forfaitaire de 60 % de la taxation de ses revenus locatifs et une exonération des taxes foncières. Le Gouvernement entend-il modifier le régime des aides au logement dans le cadre du plan de cohésion sociale. - Question transmise à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

## Texte de la réponse

Pour le parc locatif privé, l'allocation de logement (AL), qu'il s'agisse de l'allocation de logement à caractère familial (ALF) ou de l'allocation de logement à caractère social (ALS), est normalement versée au locataire en application des articles L. 553-4 et L. 835-2 du code de la sécurité sociale. Elle peut toutefois être versée directement au bailleur lorsque celui-ci en fait la demande, dans les cas prévus auxdits articles et ce, plus particulièrement en cas d'impayés de loyer. Pour les logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL), le principe général posé par l'article L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation est le versement au bailleur. Dans les quelques cas prévus de versement au locataire (article R. 351 du CCH), le bailleur peut obtenir de l'organisme payeur le versement de l'aide entre ses mains en lieu et place du bénéficiaire, si ce dernier se trouve en situation d'impayés. Dans tous les cas de versement en tiers-payant, le bailleur déduit le montant de l'aide perçue du loyer demandé au locataire. Le versement de cette prestation est nécessairement subordonné au paiement effectif d'une charge de logement par le locataire, en vertu du principe de participation minimale qui fonde les aides personnelles au logement. Des dispositions existent pour maintenir, dans certaines conditions, l'aide aux ménages en situation d'impayé afin de leur donner la possibilité de surmonter les difficultés auxquelles ils sont confrontés. Ainsi, lorsque le bénéficiaire de l'aide ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge, le versement de l'aide est maintenu sur décision de l'organisme payeur s'agissant de l'AL ou de la commission départementale des aides publiques au logement s'agissant de l'APL, ces instances devant être obligatoirement saisies par le bailleur en cas d'impayés. Le maintien de l'aide est alors accordé, à titre conservatoire, pendant une première période maximale de six mois. Si cela s'avère nécessaire, cette période peut être portée à douze mois pour l'élaboration d'un plan d'apurement de la dette en cas de saisine d'un fonds local d'aide au logement, tel que le fonds de solidarité au logement. Dès la mise en place du plan d'apurement, l'aide est ensuite maintenue pendant toute la durée de ce plan sous

réserve de sa bonne exécution et de la reprise du paiement du loyer courant. La mise en place des aides au logement est destinée à favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages à revenus modestes en limitant, au regard de leurs ressources, leurs dépenses en matière de logement. Les textes prévoient ainsi un accompagnement des locataires en cas de difficultés financières conduisant à des impayés de loyers, que ces difficultés soient temporaires ou définitives. Pour autant, ces aides n'ont pas pour vocation de régler ou de compenser les litiges susceptibles d'intervenir entre un bailleur privé et un locataire de mauvaise foi avérée, qui relèvent de la responsabilité contractuelle. Le bénéficiaire final de l'aide au logement reste le locataire, bien que le tiers-payant ait pour effet de limiter l'impact, sur le bailleur, des aléas financiers affectant le locataire. Enfin, afin de se prémunir contre les risques de loyers impayés, le bailleur a également la possibilité de contracter une assurance.

## Données clés

**Auteur :** [M. Michel Hunault](#)

**Circonscription :** Loire-Atlantique (6<sup>e</sup> circonscription) - Union pour la Démocratie Française

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 56253

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** logement et ville

**Ministère attributaire :** emploi, cohésion sociale et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 25 janvier 2005, page 701

**Réponse publiée le :** 1<sup>er</sup> août 2006, page 8117