

Paris, le 2 mars 2017

Décision du Défenseur des droits n°2017-056

Le Défenseur des droits,

Vu l'article 71-1 de la Constitution du 4 octobre 1958 ;

Vu la loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits ;

Vu le décret n° 2011-904 du 29 juillet 2011 relatif à la procédure applicable devant le Défenseur des droits ;

Vu les articles 225-1 et 225-2 du Code pénal ;

Vu l'article 1^{er} de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs (dite « Loi Mermaz »), telle que modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu l'article 2-3° de la loi du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations, telle que modifiée par la loi n°2016-1547 du 18 novembre 2016 ;

Saisi par Monsieur X au sujet d'un refus de location privée qu'il estimait fondé sur sa situation de handicap ;

Décide de recommander à la Direction de la société Y de mettre un terme à la discrimination des personnes handicapées dans l'accès au logement qui est notamment fondée sur une interprétation erronée de l'assurance garantie loyers impayés qu'elle a souscrite, de modifier ses pratiques en conséquence et de former ses personnels ;

Décide de recommander aux directions des sociétés Z et A de modifier leurs pratiques concernant les personnes handicapées percevant l'AAH en prenant en compte l'intégralité de leurs revenus et en particulier leurs allocations afin de ne pas les empêcher, d'accéder à un logement.

Le Défenseur des droits demande aux sociétés Y, Z et A de rendre compte des suites données aux recommandations ci-dessus dans un délai de six mois à compter de la date de notification de la présente décision.

Jacques TOUBON

Recommandations dans le cadre de l'article 25 de la loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011

1. Le Défenseur des droits a été saisi, par courriel du 16 février 2015, de la réclamation de Monsieur X, au sujet d'un refus de location privée qu'il estime discriminatoire à raison de son handicap.

LES FAITS

2. Au moment des faits, Monsieur X et son partenaire de vie vivent dans un logement social. Ils sont tous deux en situation de handicap. Ils perçoivent l'AAH, l'APL et une aide à l'autonomie, soit un montant cumulé total d'environ 2200 euros mensuel.
3. Intéressé par une annonce immobilière concernant la location d'une maison pour un loyer de 538 euros diffusée par l'agence immobilière la société Y de la ville B, Monsieur X adresse le courriel suivant à ladite agence le 10 février 2015 :
4. « Bonjour, nous sommes deux personnes handicapées et souhaitons louer à l'année une maison dont le loyer correspond à celui affiché sur cette annonce. Nous sommes bénéficiaires de 2 allocations adultes handicapés pour un montant total de 1700 euros ainsi que d'une APL de 450 euros. Avant de vous demander une visite et afin de ne pas nous déplacer pour rien, car nous habitons actuellement dans la ville C, nous souhaiterions savoir s'il y a une chance que notre candidature soit acceptée (...) ».
5. Monsieur X ne communique aucune pièce justificative dans ce courriel.
6. Le même jour, par courriel en retour, Madame D, gestionnaire de l'agence immobilière, la société Y, leur répond : « (...) avec votre situation actuelle et vos revenus nous ne pouvons donner suite à votre demande (...). »
7. Compte tenu de ces propos et du fait que la capacité financière des candidats à la location (à savoir près de 4 fois le montant du loyer) semblait a priori suffisante, le Défenseur des droits a initié une enquête.

L'ENQUETE du DEFENSEUR DES DROITS

8. Interrogée sur les raisons du refus de location, Madame E, Responsable juridique auprès de la société Y explique, dans des courriels du 29 juin 2015 et du 25 septembre 2015, que le lot à la location était soumis à la garantie loyers impayés. Or, l'assureur ne prend pas en compte les revenus de Monsieur X, l'AAH ne faisant pas partie des revenus que l'assureur accepte pour valider un dossier. Madame E indique que les conditions générales n'incluent pas l'AAH dans la catégorie des revenus précaires pris en compte par l'assureur.
9. Par courriels du 31 juillet et du 18 septembre 2015, les services du Défenseur ont demandé à la société Y de fournir le nom et les coordonnées complètes de l'assureur.
10. Ces éléments n'ont été communiqués que le 24 septembre 2015. Il s'agit de la société Z situé au sein de la ville F.

11. Interrogé par le Défenseur des droits par courrier du 8 décembre 2015, Monsieur G, Responsable de la Direction Lignes spécialisées de la société Z répond, par courrier du 17 mars 2016, que la société Z a fait le choix de confier la gestion du contrat en référence à la société A. Il relève que pour être éligible, le candidat locataire doit répondre aux critères requis par le contrat. En particulier, il doit satisfaire au taux d'effort entendu comme le rapport entre le loyer charges comprises et les revenus mensuels nets permanents. Certaines allocations sont acceptées pour le calcul de la solvabilité dans la mesure où elles sont régulières en montant et récurrentes dans la durée de perception (ce qui exclut les prestations à durée limitée inférieures à 12 mois). Or, Monsieur X ne satisfaisait pas aux critères financiers requis.
12. En réponse à une note récapitulative, Monsieur G, Responsable de la Direction Lignes spécialisées de la société Z complète sa réponse par courrier du 11 août 2016. Il y précise notamment que la souscription du contrat d'assurance par l'administrateur de biens et l'adhésion par le propriétaire, d'une part, et l'établissement du contrat de bail, d'autre part, sont deux opérations juridiquement distinctes. Le fait que les conditions de ressources des locataires ne permettent pas au propriétaire de prétendre au bénéfice de l'assurance GLI n'est pas un obstacle à l'établissement du contrat de bail et à la possibilité pour le propriétaire ou son mandataire de sécuriser le risque d'un impayé de loyers par un autre moyen juridique que celui de l'assurance GLI comme par exemple la caution d'un tiers. Par ailleurs, les conditions posées par le contrat d'assurance GLI n'excluent pas l'allocation adulte handicapé des revenus pris en compte mais définissent des revenus intermédiaires pris en compte à hauteur de 30% dans le calcul de la solvabilité des locataires. Enfin, il ajoute que les décisions du Défenseur des droits semblent concerner des cas de discrimination imputables aux agences immobilières elles-mêmes et celle qui concerne directement un contrat d'assurance GLI a conduit le tribunal correctionnel à prononcer la relaxe.
13. En réponse à cette même note récapitulative, Madame H, Directrice juridique de la société A, explique dans un courrier du 29 juillet 2016 que le contrat d'assurance GLI est un contrat d'assurance souscrit pour l'ensemble des établissements de l'agence I dont la société Y fait partie. Elle précise qu'un allocataire de l'AAH est soumis à des conditions de solvabilité basées sur le principe de sélection du risque par l'assureur, au même titre qu'un salarié en CDD ou intérimaire. Les bénéficiaires de l'AAH ne sont pas d'office exclus des logements soumis à une GLI. Dans l'hypothèse où Monsieur X aurait pu justifier de revenus ou d'allocations complémentaires lui permettant d'atteindre le taux d'effort requis, son dossier aurait pu être accepté. En outre, Monsieur X fait état de la perception d'une allocation logement en sus de l'AAH d'un montant de 450 euros. Ce montant étant alloué par la CAF à Monsieur X dans le cadre de son précédent logement, cette allocation ne pouvait pas être prise en compte dans le cadre d'un nouveau logement. Enfin, elle relève le caractère insaisissable des AAH, conformément à l'article L. 821-5 du Code de la sécurité sociale.
14. Madame E n'a pas répondu à la note récapitulative du Défenseur des droits qui lui a été adressée en recommandé bien qu'elle en ait accusé réception le 7 juillet 2016.

CADRE et ANALYSE JURIDIQUE

L'allocation adulte handicapé

15. L'allocation aux adultes handicapés (AAH) est une allocation de solidarité destinée à assurer aux personnes handicapées un minimum de ressources. Financée par l'État, versée par les caisses d'allocations familiales (CAF) ou les caisses de Mutualité Sociale Agricole, elle est accordée sur décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) des maisons départementales des personnes handicapées (MDPH).
16. Pour en bénéficier, les personnes handicapées doivent remplir plusieurs conditions, notamment être atteintes d'un certain taux d'incapacité permanente (gravité du handicap) et disposer de ressources inférieures à certains montants.
17. L'AAH est une allocation différentielle. Son montant est diminué si la personne handicapée bénéficie d'autres ressources (pension d'invalidité, pension de retraite, rente d'accident du travail, revenus fonciers, pension alimentaire, intérêts de produits d'épargne imposables...). Le montant de l'allocation est alors égal à la différence entre la moyenne mensuelle de ces ressources et le montant de base de l'AAH. Le montant de l'allocation est également diminué lorsque le bénéficiaire perçoit des revenus d'activité professionnelle. Le montant de l'AAH est alors calculé en fonction des revenus perçus par la personne handicapée. Il peut être complété du complément de ressources et/ou le montant de la majoration pour la vie autonome de l'AAH ⁽¹⁾.
18. En 2015, soit à l'époque des faits, le montant maximum de l'AAH était fixé à 807,65 euros ⁽²⁾.
19. L'AAH attribuée au titre d'une incapacité d'au moins 80 % et le complément de ressources sont accordés pour une période au moins égale à 1 an et au plus égale à 5 ans. Si le handicap n'est pas susceptible d'une évolution favorable, la période d'attribution de l'AAH et la période d'attribution du complément de ressources peuvent excéder 5 ans sans toutefois dépasser 20 ans (10 ans au moment des faits) ⁽³⁾.
20. L'AAH attribuée au titre d'un taux d'incapacité compris entre 50 et 79 % est accordée pour une période de 1 à 2 ans. La période d'attribution de l'allocation peut excéder 2 ans sans toutefois dépasser 5 ans, si le handicap et la restriction substantielle et durable pour l'accès à l'emploi ne sont pas susceptibles d'une évolution favorable au cours de la période d'attribution.
21. Lorsque l'AAH est attribuée au titre d'une incapacité comprise entre 50 et 80 %, son versement prend fin à l'âge minimum légal de départ à la retraite ; en revanche, les bénéficiaires atteints d'une incapacité permanente d'au moins 80 % peuvent

⁽¹⁾ En 2016, les compléments s'élèvent à 179,31 euros et 104,77 euros en 2016.

⁽²⁾ Le montant de l'AAH peut être réduit si la personne handicapée perçoit déjà une pension d'invalidité, une pension de retraite ou une rente d'accident du travail ou lorsque le bénéficiaire perçoit des revenus d'activité. Le montant de l'allocation est alors égal à la différence entre la moyenne mensuelle de ses ressources ou revenus et le montant de base de l'AAH.

⁽³⁾ Le décret n° 2017-122 du 1er février 2017 « relatif à la réforme des minima sociaux » a porté de 10 à 20 ans la période maximale d'attribution de l'AAH mentionnée ci-dessus, et du complément de ressources, lorsque le handicap n'est pas susceptible d'une évolution favorable. Ce décret est entré en vigueur le 3 février 2017.

conserver une partie de l'AAH si le montant de l'avantage vieillesse qu'ils perçoivent est inférieur à celui de l'AAH.

22. En tout état de cause, l'AAH est, en principe, octroyée sur une base temporelle d'au moins 12 mois ⁽⁴⁾.

Les mesures de protection pour se prémunir des loyers impayés

23. **L'Assurance ou Garantie Loyers Impayés** (ALI ou GLI) peut être souscrite de façon individuelle auprès d'une compagnie d'assurance, d'un courtier ou d'une banque. Le propriétaire bailleur peut aussi opter pour cette garantie dans le cadre d'un contrat collectif souscrit auprès d'un réseau d'agences immobilières ou d'administrateurs de biens en contrepartie de la gestion locative de son bien. Il s'agit alors d'un « contrat de groupe », avec des conditions et primes négociées auprès de l'assureur par le professionnel. Cette prime est généralement inférieure à celle que les assureurs proposent pour les contrats individuels ⁽⁵⁾.

24. Cette garantie couvre généralement les loyers et charges impayés, les frais de procédure et de contentieux, les dégradations du bien et finance une protection juridique. À cela s'ajoutent des options payantes comme, par exemple, la vacance locative ou la défaillance de paiement des copropriétaires.

25. Cette offre disponible sur le marché de l'assurance depuis la fin des années 90 exige que le locataire puisse satisfaire à des conditions de solvabilité. Certaines études semblent indiquer que ce secteur de niche serait en hausse compte tenu de l'augmentation de l'investissement locatif et de la fragilité des locataires dans un contexte de crise économique ⁽⁶⁾.

26. Selon les pratiques actuelles, les assureurs estiment qu'un locataire est solvable lorsque ses revenus nets sont au moins 2,7 fois (voire 3 fois) supérieurs au montant du loyer et des charges et qu'ils sont stables.

27. Diverses mesures réglementaires ont cherché à compenser l'impossibilité pour certains candidats à la location qui ne remplissaient pas ces exigences des compagnies d'assurances dans leurs contrats GLI, notamment compte tenu de la précarité de leurs ressources sans réel succès, à ce jour.

28. Le dispositif assurantiel de **Garantie des Risques Locatifs** (GRL) a été conçu par les Partenaires Sociaux d'Action Logement, en concertation avec l'Etat et les assureurs partenaires. Le premier dispositif « GRL », créé par la loi relative au développement des services à la personne du 26 juillet 2005, a été modifié pour donner lieu à la création d'une « GRL 2 » mise en place en décembre 2009 ⁽⁷⁾. La «GRL» se matérialisait par un nouveau contrat d'assurance conclu entre l'assureur et le bailleur. La distribution de ce nouveau contrat n'était possible que par les entreprises d'assurances ayant signé une convention avec l'APAGL (Association pour l'accès aux garanties locatives) dans laquelle elles s'engageaient à respecter un cahier des

⁽⁴⁾ Il convient de relever que si le bénéficiaire travaille en entreprise, il doit transmettre tous les trois mois à la caisse d'allocations familiales (CAF) le formulaire Cerfa n°14208*01 de déclaration trimestrielle de ressources ou déclarer directement en ligne sur le site caf.fr.

⁽⁵⁾ Les tarifs de cette assurance varient entre 2,5 % et 4 % du montant annuel des loyers et des charges, sachant que les contrats collectifs sont légèrement moins onéreux (autour de 2 %).

⁽⁶⁾ http://www.lemonde.fr/economie/article/2009/09/12/les-assurances-contre-les-impayes-de-loyer-devraient-connaître-une-vive-croissance_1239560_3234.html

⁽⁷⁾ Décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation au titre de la garantie universelle des risques locatifs

charges et les modalités techniques et opérationnelles de sa mise en œuvre. En particulier, lorsque le bailleur était une personne physique et que le logement était éligible, l'assureur avait l'obligation de proposer ce produit ⁽⁸⁾.

29. Ce dispositif a été remplacé par la **garantie VISALE** début 2016 ⁽⁹⁾. Financée par Action Logement, il s'agit d'une caution accordée à certains locataires du parc immobilier privé (sur leur résidence principale), à savoir les salariés jeunes (30 ans au plus) ou précaires (CDI en période d'essai, CDD, intérimaires, intermittents...) mais aussi les ménages dont le bail est souscrit par une association qui se porte garante. Si les propriétaires adhèrent à ce dispositif, les locataires n'ont donc plus à fournir de garants.
30. A ce jour donc, pour les autres candidats qui ne seraient éligibles ni à la GLI, ni à VISALE, le propriétaire bailleur n'a pas de garanties disponibles autres que la caution solidaire d'un ou plusieurs proches.

L'interdiction des discriminations dans l'accès à un service d'assurance

31. Un contrat d'assurance est un contrat dit aléatoire ⁽¹⁰⁾ : il dépend du caractère incertain d'un événement quant à sa réalisation ou sa date de survenance.
32. Toutefois, la jurisprudence a reconnu que «la sélection du risque par l'assureur, autorisée dans son principe, a pour limite la prohibition résultant des dispositions des articles 225-1 et suivants du code pénal» relatifs aux discriminations ⁽¹¹⁾.
33. Les articles 225-1 et 225-2 du Code pénal prohibent la discrimination lorsqu'elle consiste à refuser ou à subordonner la fourniture d'un bien ou d'un service à une condition fondée sur le handicap.
34. La notion de fourniture de biens ou de services est entendue largement et recouvre la totalité des activités économiques, les termes « *biens et services* » devant être compris comme visant « *toutes les choses susceptibles d'être l'objet d'un droit et qui représentent une valeur pécuniaire ou un avantage* » ⁽¹²⁾.
35. Conformément à la jurisprudence, les services visés peuvent concerner tant des services d'assurance ⁽¹³⁾ que de location immobilière ⁽¹⁴⁾.
36. Par ailleurs, la loi du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations a été modifiée

⁽⁸⁾ V. en ce sens, FAPIL, Présentation du nouveau dispositif « GRL 2 » ; <http://veillejuridiquedelafapil.20minutes-blogs.fr/media/02/01/1683495640.pdf>

⁽⁹⁾ Ce dispositif n'a pas le caractère universel visé par la GUL (Garantie universelle des loyers), telle que prévue par la loi Alur du 27 mars 2014 qui a finalement été abandonnée.

⁽¹⁰⁾ Conformément à l'art. 1964 du Code civil, « Le contrat aléatoire est une convention réciproque dont les effets, quant aux avantages et aux pertes, soit pour toutes les parties, soit pour l'une ou plusieurs d'entre elles, dépendent d'un événement incertain ».

⁽¹¹⁾ CA Nîmes 6 novembre 2008 n°08/00907-Cass. crim. 7 avril 2009 n°08-88017 (pourvoi non admis) ; .V. également Délibération HALDE n°2008-177 du 1er septembre 2008

⁽¹²⁾ CA Paris 21 novembre 1974 et CA Paris 25 janvier 2005

⁽¹³⁾ CA Nîmes 6 novembre 2008, n°08/00907 ; Cet arrêt a fait l'objet d'un pourvoi en cassation devant la chambre criminelle qui l'a déclaré non admis le 7 avril 2009 ; De même encore, constitue une pratique discriminatoire le fait pour une compagnie d'assurance d'exiger la fourniture d'une « pièce d'identité délivrée par l'administration française » pour fournir la garantie « loyers impayée ». La compagnie d'assurances qui est à l'origine du refus de louer doit donc garantir l'agent immobilier des condamnations prononcées à son encontre pour discrimination (TI Montpellier, 3 avr. 2008 : Rev. loyers 2008, p. 321, note L. Ferrand).

⁽¹⁴⁾ Crim. 25 novembre 1997, N°96-85670

conformément à la loi n°2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXIème siècle, de sorte que toute discrimination directe ou indirecte fondée sur un motif tel que le handicap est interdite en matière de d'accès aux biens et services ou de fourniture de biens et services (article 2-3°), ce qui comprend notamment les assurances.

L'interdiction des discriminations dans l'accès au logement

37. L'article 1^{er} de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs (dite « Loi Mermaz »), telle que modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite « Loi ALUR ») dispose qu'« aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire tel que défini à l'article 225-1 du code pénal », lequel vise notamment le handicap.
38. Ce dispositif législatif a mis en place un aménagement de la charge de la preuve. Ainsi, en cas de litige relatif à l'application de l'alinéa précédent, la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles.
39. Selon le Conseil constitutionnel, le locataire évincé ne peut se dispenser « d'établir la matérialité des éléments de faits précis et concordants qu'il présente au soutien de son allégation ». Toutefois, le bailleur doit alors « prouver que sa décision est motivée, selon le cas, par la gestion normale de son patrimoine immobilier ou par des éléments objectifs étrangers à toute discrimination » ⁽¹⁵⁾.
40. Par ailleurs, la loi du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations interdit, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2016-1547 du 18 novembre 2016 précitée, toute discrimination directe ou indirecte fondée sur un motif tel que le handicap est interdite en matière de d'accès aux biens et services ou de fourniture de biens et services (article 2-3°), ce qui comprend notamment le logement.

Le rappel des précédentes décisions du Défenseur sur cette problématique

41. A titre liminaire, il convient de rappeler que le Défenseur des droits a déjà été confronté à des situations similaires.
42. Dans sa décision LCD 2011-83 du 24 novembre 2011, le Défenseur des droits a conclu que la pratique d'une agence immobilière consistant à ne prendre en compte que les revenus saisissables des candidats dans le but de garantir au propriétaire le recouvrement effectif des loyers était constitutive d'une discrimination indirecte fondée sur le handicap. En effet, cette pratique, apparemment neutre, avait pour effet d'écartier systématiquement la candidature des bénéficiaires de l'AAH car seules les personnes handicapées sont titulaires de ce revenu. Si l'objectif poursuivi par l'agence était légitime, les moyens employés apparaissaient manifestement disproportionnés et injustifiés, les personnes concernées étant a priori solvables et susceptibles de fournir, au même titre que tout candidat à la location, des garanties visant à assurer le paiement des loyers. Le Défenseur des droits a recommandé à l'agence de modifier ses pratiques, ce qu'elle a fait.

⁽¹⁵⁾ Décision n° 2001-455 DC du 12 janvier 2002, *Journal Officiel* du 18 Janvier 2002, n° 88

43. Dans la même lignée, le Défenseur a estimé abusif et discriminatoire le fait de rejeter de façon systématique tout dossier de location déposé par des bénéficiaires de pension d'invalidité dans sa décision MLD-2014-178 du 8 décembre 2014.
44. Concernant plus spécifiquement les refus de location découlant de l'absence de GLI, le Défenseur des droits s'est prononcé dans une décision MLD 2015-179 du 8 octobre 2015. Il s'agissait en l'espèce d'un refus de prendre en compte les pensions d'invalidité versées par la CPAM pour évaluer la solvabilité d'un candidat au logement. Il en a conclu que cette pratique était directement discriminatoire car elle consistait à exclure de manière systématique de la GLI les personnes handicapées. Ainsi que l'a relevé la société Z, le tribunal correctionnel de BOURGOIN-JALLIEU a été saisi de ces mêmes faits et a décidé, le 25 avril 2016, de prononcer la relaxe de la société de courtage d'assurance poursuivie pour des faits de discrimination fondée sur le handicap. Toutefois, cette décision n'est pas définitive car tant le procureur de la république que la partie civile ont interjeté appel.

APPLICATION AUX FAITS

45. Il résulte de l'enquête du Défenseur que l'agence immobilière a refusé la candidature à la location de Monsieur X et de son partenaire du seul fait que le lot à la location était soumis à la GLI et que l'AAH ne faisait pas partie des revenus que l'assureur accepte pour valider un dossier.
46. C'est sur la seule base de cette interprétation manifestement erronée que la société Y a ainsi refusé l'accès à une location à deux personnes handicapées sur la base de la nature de leurs revenus qui par définition ne peuvent concerner que les personnes handicapées. En effet, elle n'a procédé à aucun examen concret de leur situation financière et de leur solvabilité. Elle n'a pas non plus cherché à vérifier si ces derniers disposaient éventuellement d'autres types de revenus ou de garanties.
47. Cette situation caractérise une discrimination fondée sur le handicap prohibée sur la base des articles 225-1 et 225-2 du Code pénal et de l'article 1^{er} de la loi Mermaz dans l'accès à la location d'un logement soumis à la GLI.
48. L'assureur, la société Z, et le courtier en assurances, la société A, ont relevé que certains revenus alloués par la CAF ou la MSA, telles que l'AAH, étaient pris en compte partiellement (soit à hauteur de 30%) en vue de souscrire à la GLI en fonction de leur pérennité.
49. Il convient de relever qu'en France métropolitaine, un individu est considéré comme pauvre quand ses revenus mensuels sont inférieurs à 840 euros ou 1 000 euros après impôts et prestations sociales ⁽¹⁶⁾. Or, le montant de l'AAH était à l'époque des faits et reste à ce jour inférieur à 840 euros. Les personnes ne vivant que de l'AAH sont ainsi susceptibles de vivre en-deçà du seuil de pauvreté. En outre, « malgré la multiplication des dispositifs, les travailleurs handicapés restent peu formés – plus de la moitié n'a pas de diplôme ou le seul BEPC – et loin de l'emploi : 18 % des personnes disposant d'une reconnaissance administrative du handicap sont au chômage » ⁽¹⁷⁾.

⁽¹⁶⁾ Observatoire des inégalités, Les seuils de pauvreté en France, 6 septembre 2016, <http://www.inegalites.fr/spip.php?article343> et Seuils de pauvreté calculés par l'INSEE en 2014, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2499760>

¹⁷ Source : Insee, enquête Emploi 2013 ; traitement Dares cité dans l'avis du 16 octobre 2016 présenté par Madame Kheira BOUZIANE-LAROUCI, Députée, au nom de la commission des affaires sociales sur le projet de loi de finances pour 2017 Solidarité, Insertion et Egalité des chances, Handicap et dépendance, http://www.assemblee-nationale.fr/14/budget/plf2017/a4129-tiv.asp#P343_35339

50. Le fait que moins d'un tiers de ces maigres revenus soient seulement pris en compte pour permettre la souscription d'une garantie loyers impayés impliquant de démontrer que l'on perçoit 2,7 fois à 3 fois le montant du loyer et des charges constitue une mesure apparemment neutre susceptible d'entraîner un désavantage particulier pour les personnes handicapées, a fortiori celles qui ne peuvent pas accéder à l'emploi.
51. S'il semble légitime de prendre en compte la solvabilité du locataire à savoir sa capacité financière à s'acquitter du loyer et des charges dans le temps afin de mesurer le risque à couvrir, ni l'assureur, la société Y ni le courtier, la société A, n'expliquent pas en quoi la prise en compte de l'AAH à hauteur seulement de 30% est nécessaire et appropriée pour réaliser un tel but.
52. Or, si, compte tenu des éléments recueillis dans ce dossier, il n'est pas démontré que cette situation caractérisait en l'espèce un délit de discrimination, le fait de ne prendre en compte l'AAH qu'à hauteur de 30% du calcul de la solvabilité des candidats locataires semble caractériser une discrimination indirecte à raison du handicap au sens du nouvel article 2-3° de la loi du 27 mai 2008 révisée.
53. En conséquence, le Défenseur des droits décide :
54. de recommander à la Direction de la société Y de mettre un terme à la discrimination des personnes handicapées dans l'accès au logement qui est notamment fondée sur une interprétation erronée de l'assurance garantie loyers impayés qu'elle a souscrite, de modifier ses pratiques en conséquence et de former ses personnels ;
55. de recommander aux directions des sociétés Z et A de modifier leurs pratiques concernant les personnes handicapées percevant l'AAH en prenant en compte l'intégralité de leurs revenus et en particulier de leurs allocations afin de ne pas les empêcher, en fait, à accéder à un logement.

Jacques TOUBON