



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 74076

Texte de la question

M. François Calvet appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les inquiétudes nourries par l'ensemble des professionnels immobiliers au regard de la situation du bailleur privé, « premier acteur du logement des actifs en France », soulignent tous ces représentants. La profession met ainsi en question la législation sur les baux commerciaux, source d'un déséquilibre de moins en moins gérable, et qui augure, pour l'avenir, d'autres conséquences néfastes. Relevant le souci de ces professionnels de voir repenser la philosophie de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, il tient à lui rapporter les attentes qui lui ont été confiées en ce qui concerne le bailleur, considéré comme l'acteur majeur du droit au logement et qu'il revient à l'État d'affirmer comme tel. Il lui rappelle que ces mêmes professionnels estiment que, pour garantir le droit au logement, le bailleur ne doit pas être tributaire des difficultés rencontrées par le locataire durant la durée de la location. En conséquence, il lui demande s'il lui apparaît possible de prévoir cette reformulation, dans le sens sollicité, du dispositif de 1989.

Texte de la réponse

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs est un texte d'équilibre entre les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires qui traduit la volonté du législateur d'assurer la sécurité des relations locatives contractuelles. Cet équilibre doit être préservé. Le Gouvernement est attentif aux difficultés que rencontrent certains petits propriétaires bailleurs lorsque leurs locataires ne règlent plus leur loyer, les obligeant à recourir à la procédure d'expulsion et les mettant ainsi dans une situation délicate puisque le revenu attendu de la location n'est plus assuré. Aussi, le Gouvernement entend-il mieux protéger les propriétaires-bailleurs privés, leur redonner confiance et les encourager à maintenir ou à remettre des logements actuellement vacants sur le marché de la location. À cet effet, le Conseil national de l'habitat (CNH), chargé de conduire une réflexion sur une meilleure garantie des risques locatifs, a remis son rapport le 24 novembre 2004. Il préconise, outre la recherche d'une plus grande cohérence entre les dispositifs existants (Fonds de solidarité pour le logement [FSL], Loca-pass, assurances privées), de développer spécifiquement un mécanisme de garantie des impayés de loyers dans le parc privé conventionné. Ce parc, réservé aux personnes à revenus modestes, avec des loyers sociaux, appartient en effet le plus souvent à des propriétaires qui ne possèdent qu'un seul logement ou un nombre très limité de logements à offrir à la location ; le risque d'impayés n'étant donc pas réparti pour eux entre un grand nombre de logements, une garantie spécifique leur est nécessaire. Faisant suite aux travaux du CNH, le Gouvernement a proposé au Parlement la mise en place d'un nouveau dispositif de garantie des impayés pour les propriétaires privés qui proposent des loyers accessibles aux locataires de revenus modestes ou intermédiaires. Ce dispositif résulte de l'article 32 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Les fonds du « 1 % logement », gérés par les partenaires sociaux, pourront être utilisés sous forme de compensations financières versées aux sociétés d'assurance proposant d'assurer le risque d'impayés dans des conditions respectant un cahier des charges social. L'Union d'économie sociale du logement (UESL), représentant les collecteurs financiers du « 1 % logement », sera chargée de verser ces compensations. En

contrepartie, les bailleurs qui accepteront de conventionner leur logement et de souscrire à une police d'assurance pour impayés de loyer, dans le respect de ce cahier des charges social, bénéficieront d'un crédit d'impôt égal à 50 % du montant de leur prime d'assurance annuelle. Une convention sera signée dans le courant de l'année 2006 entre l'État et les partenaires sociaux pour préciser les conditions de mise en oeuvre de ce nouveau dispositif de garantie des impayés de loyers. Le cahier des charges sociales défini dans cette convention sera ensuite, conformément à la loi du 26 juillet 2005, approuvé par décret. Au total, le dispositif de garantie des risques locatifs qui va être mis en place apportera une protection plus étendue aux propriétaires privés qui y souscriront, au moindre coût d'assurance pour eux. Parallèlement, ce dispositif permettra à de nombreuses personnes aux revenus modestes de pouvoir accéder à un logement, car l'apport des fonds du « 1 % logement » permettra aux entreprises et mutuelles d'assurance qui distribuent des polices contre les impayés de loyers d'appliquer une sélection moins sévère des candidats-locataires. Par ailleurs, la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale contient également des dispositions destinées à mieux protéger et à redonner confiance aux propriétaires privés face au risque d'impayés de loyer. Dans le cadre des procédures de surendettement, il est ainsi prévu à l'article 125 de cette loi que les créances des bailleurs soient réglées prioritairement à celles des établissements de crédit.

Données clés

Auteur : [M. François Calvet](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 74076

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 septembre 2005, page 8866

Réponse publiée le : 25 avril 2006, page 4470