



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 90917

Texte de la question

M. Jean-Marie Rolland appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les multiples difficultés trop souvent rencontrées par les propriétaires bailleurs lorsque leurs locataires ne payent plus leur loyer. Ces impayés, pour des propriétaires qui fréquemment décident d'investir dans l'immobilier afin de se constituer un complément de revenus ou de retraite, peuvent avoir des conséquences financières dramatiques, dans la mesure où les sommes dues sont rarement récupérées, en dépit des procédures judiciaires engagées, et cette situation décourage les propriétaires à louer. Nombreux sont donc les appartements qui restent, par conséquent, inoccupés à un moment où les demandes de logement ne cessent d'augmenter. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer comment le Gouvernement entend résoudre ce paradoxe afin de favoriser une meilleure sécurité financière des bailleurs et, par là même, la remise sur le marché de bon nombre de logements.

Texte de la réponse

Certains logements ne sont pas mis en location par leurs propriétaires car ceux-ci craignent d'être confrontés à des impayés de loyers et à des dégradations. Le Gouvernement a donc décidé de mieux protéger les propriétaires 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, il a proposé au Parlement de mettre en place un nouveau mécanisme de garantie des impayés de loyers dans le parc privé pour les propriétaires qui proposent des loyers accessibles aux locataires de revenus modestes ou moyens. Le parc privé 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. 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 prévoit ainsi à son article 32 que les fonds du « 1 % logement », gérés par les partenaires sociaux, pourront être utilisés sous forme de compensations financières versées aux sociétés et mutuelles d'assurances 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 bénéficieront d'un crédit d'impôt égal à 50 % du montant de leur prime d'assurance annuelle. Une convention sera signée au second semestre 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 social défini dans cette convention sera ensuite, conformément à la loi, approuvé par décret. Le nouveau dispositif de garantie des impayés sera opérationnel à l'automne 2006. 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 de revenus modestes de pouvoir accéder à un logement, car l'apport des fonds du « 1 % logement » permettra aux entreprises et mutuelles d'assurances 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 redonner confiance aux propriétaires privés. Elle prévoit à son article 125, dans le cadre des procédures de traitement des situations de surendettement, que les créances des bailleurs soit réglées prioritairement à celles des établissements de crédit.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Rolland](#)

Circonscription : Yonne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 90917

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 avril 2006, page 3568

Réponse publiée le : 5 septembre 2006, page 9364