



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### politique du logement

Question écrite n° 101792

#### Texte de la question

M. Christian Eckert attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le droit au logement opposable. À l'occasion de la campagne pour l'élection présidentielle de 2007, le candidat de la majorité avait fait la promesse suivante : « Je faciliterai la location en supprimant l'obligation de caution et de dépôt de garantie ». Compte tenu des nombreuses difficultés que connaissent nos concitoyens les plus modestes pour louer un logement, notamment en raison de leur incapacité financière à payer une caution ou à déposer une garantie, il lui demande pourquoi cette promesse n'a pas été tenue.

#### Texte de la réponse

Le Président de la République, lors de son discours du 11 décembre 2007 à Vandoeuvre-lès-Nancy, a souhaité que soit mise en oeuvre une assurance contre les risques d'impayés de loyers qui concerne l'ensemble des propriétaires et des locataires, qui permettrait, en mutualisant les risques, d'en réduire le coût individuel et rendrait inutile le cautionnement. Un nouveau dispositif de garantie des risques locatifs (GRL.2) a été présenté en conseil des ministres le 23 décembre 2009. Les textes réglementaires nécessaires à sa mise en oeuvre ont été publiés fin 2009. Il est dorénavant opérationnel et est diffusé à ce stade par trois sociétés d'assurances. Ce nouveau dispositif GRL permet de couvrir les propriétaires contre les impayés de loyers des locataires ayant un taux d'effort (loyer rapporté au revenu) inférieur à 50 %. Loin de déséquilibrer les relations entre les bailleurs et les locataires, cette large couverture est de nature à répondre aux objectifs d'accès plus facile de tous les locataires au parc privé et de remise sur le marché de logements vacants. En effet, la nouvelle GRL apporte des garanties fortes aux propriétaires, car ils sont, quels que soient les cas de figure rencontrés - locataires de bonne foi ou de mauvaise foi - assurés de toucher leurs loyers jusqu'à hauteur de 70 000 euros. Action logement ou l'État, selon les publics, apportent une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sur-sinistralité (part des sinistres non couverts par les primes acquittées par les propriétaires) liée aux défaillances des locataires les plus modestes. Ainsi le nombre des expulsions devrait être réduit. En effet, les locataires de bonne foi bénéficieront, dès le deuxième mois d'impayé, d'un traitement social mis en oeuvre par Action logement afin de trouver, rapidement, une solution (plan d'apurement de la dette locative, relogement, notamment dans le parc social s'il s'avère que le loyer acquitté est trop élevé pour le locataire). Les locataires de mauvaise foi feront l'objet de procédures « classiques » de recouvrement. Les propriétaires étant, dans le cadre de ce nouveau dispositif GRL, totalement couverts, le cautionnement devient inutile. Aussi, une disposition de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, modifiée par la loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie fait que, de manière générale, la caution d'un tiers ne peut plus être exigée si le bailleur personne physique (ou SCI familiale) a souscrit une assurance contre les impayés de loyers. Cette disposition s'applique à la GRL sauf en cas de location à un étudiant ou à un apprenti. Par ailleurs, afin de faciliter l'accès au logement locatif des ménages les plus modestes, depuis la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, le dépôt de garantie ne peut plus être supérieur à un mois de loyer en principal. Cette disposition s'est appliquée aux

contrats de location conclus à compter du 9 février 2008, date de publication de la loi.

## Données clés

**Auteur :** [M. Christian Eckert](#)

**Circonscription :** Meurthe-et-Moselle (7<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 101792

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Logement

**Ministère attributaire :** Logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 8 mars 2011, page 2182

**Réponse publiée le :** 31 mai 2011, page 5849