



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 14887

Texte de la question

M. Laurent Hénart attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la politique du logement. Le Président de la République a annoncé son souhait qu'un nouveau contrat de confiance entre les propriétaires et les locataires s'établisse. En effet, la défiance et le cadre réglementaire actuels sont la cause de surcoûts pour les deux parties au contrat. En l'état actuel de la législation, les locataires doivent verser un dépôt de garantie, qui s'élève à deux mois de loyer et qui s'ajoute au premier mois de loyer versé. S'y ajoute en outre l'obligation de présenter une caution. Pour un jeune ménage ou pour un salarié précaire, ces obligations peuvent effectivement constituer un obstacle à l'accès au logement. S'agissant du dépôt de garantie, le projet de loi pour le pouvoir d'achat prévoit de le plafonner à un mois de loyer. S'agissant de la caution, l'État devrait apporter sa garantie financière pour que les risques d'impayés de loyers de toutes les personnes à faibles revenus puissent être couverts par une « garantie des risques locatifs ». Au-delà de ces mesures essentielles, il lui demande quelles sont les intentions du Gouvernement afin de remédier aux risques d'impayés de loyers pour l'ensemble des propriétaires et des locataires et favoriser, tout en la sécurisant, la location d'immeuble en France.

Texte de la réponse

Conformément aux engagements pris par le Président de la République en faveur du pouvoir d'achat, les mesures sur le logement de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 représentent une réelle avancée pour nos concitoyens en raison de la part importante qu'ils consacrent au poste logement dans leur budget. En effet, l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs a été modifié par l'article 10 de la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat et prévoit la possibilité pour le bailleur d'exiger, à la signature du contrat de bail, le versement d'un dépôt de garantie, étant précisé que celui-ci ne peut désormais être supérieur à un mois de loyer. Parallèlement, l'accord sur la généralisation de l'avance Loca-Pass à tous les locataires, signé le 21 décembre 2007 avec les partenaires sociaux, permet d'étendre, pour ceux qui le souhaitent, l'avance du dépôt de garantie à tous les locataires signant un bail et entrant dans un logement appartenant à un bailleur privé ou social. Enfin, la généralisation du paiement en tiers payant pour les aides au logement vient garantir le caractère dédié de l'allocation logement au paiement des charges de loyer et au remboursement des prêts à l'accession, réduisant ainsi les risques d'impayés. Par ailleurs, la mise en oeuvre de la garantie des risques locatifs, consécutive à la convention signée entre l'État et le « 1 % logement » le 20 décembre 2006, a permis la mise en place d'un système d'assurance contre les risques d'impayés de loyers permettant de couvrir un large public. Le Président de la République, lors de son discours du 11 décembre 2007 à Vandoeuvre-lès-Nancy, a appelé à un système encore plus ambitieux pour que soit mise en oeuvre une assurance contre les risques d'impayés de loyers qui concernent l'ensemble des propriétaires et des locataires. Une mission de réflexion sur la généralisation de la couverture assurantielle des risques d'impayés locatifs vient de rendre ses conclusions. Sur cette base, une concertation a été engagée avec l'ensemble des partenaires concernés, dans la perspective d'arrêter les mesures à prendre par le Gouvernement. Ces mesures sont de nature à rétablir la nécessaire confiance entre les locataires et les bailleurs.

Données clés

Auteur : [M. Laurent Hénart](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14887

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 janvier 2008, page 451

Réponse publiée le : 24 juin 2008, page 5436