



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 14888

Texte de la question

M. Élie Aboud attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les inquiétudes de certains propriétaires bailleurs devant les prochaines mesures envisagées par le Gouvernement. En effet, pour un certain nombre, la location demeure un indispensable complément de retraite. Or, la remise en cause des deux mois de caution introduit une insécurité dans la gestion de leur bien. C'est donc un nouveau déséquilibre des relations locatives qui serait ainsi mis en oeuvre. Et pourtant, avec la hausse des taux d'intérêt, plus que jamais le logement locatif peut demeurer un soutien du logement social en période de pénurie de logement. S'il faut considérer les intérêts bien compris des locataires comme des propriétaires, il n'est pas sûr que les locataires les moins aisés s'y retrouvent avec cette initiative, car les conditions d'acceptation des dossiers vont nécessairement se déplacer sur d'autres conditions de solvabilité. Dans ces conditions, il lui demande de bien vouloir l'informer de ses intentions en la matière.

Texte de la réponse

En vertu de l'article 10 de la loi n° 2008-111 pour le pouvoir d'achat modifiant l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le dépôt de garantie ne peut plus être supérieur à un mois en loyer principal. Cette mesure participe à l'amélioration du pouvoir d'achat des locataires. En contrepartie, diverses dispositions ont été prises afin de sécuriser les propriétaires et réduire les risques d'impayés de loyers. La généralisation du paiement en tiers payant pour les aides au logement garantit le caractère dédié de l'allocation logement au règlement des charges de loyer et au remboursement des prêts à l'accession. Cette mesure réduit ainsi les risques d'impayés. Par ailleurs, le Président de la République, lors de son discours du 11 décembre 2007 à Vandoeuvre-lès-Nancy, a appelé à un système plus ambitieux pour que soit « mise en oeuvre une assurance contre les risques d'impayés de loyers concernant l'ensemble des propriétaires et locataires ». Une négociation a été menée entre les partenaires sociaux gestionnaires du 1 % logement, l'État et les représentants des entreprises d'assurance afin de mettre en oeuvre un nouveau dispositif de garantie contre les risques d'impayés conformément à la demande du Président de la République. Un accord sur l'architecture globale du nouveau dispositif de garantie des risques locatifs est intervenu à la fin du mois de septembre 2009. Ce nouveau dispositif répond aux objectifs suivants : apporter des garanties fortes aux propriétaires ; réduire le nombre des expulsions ; empêcher toute discrimination entre locataires ; éviter toute dérive financière ; remettre en location des logements vacants. Seuls les assureurs pourront proposer des assurances contre les impayés de loyer. Les assurances liées au nouveau dispositif GRL couvriront les bailleurs contre les impayés de loyer de tous les locataires présentant un taux d'effort (rapport entre le loyer et les revenus du locataire) inférieur ou égal à 50 %. Le 1 % et l'État apporteront une compensation financière aux assureurs couvrant la sursinistralité liée aux défaillances des locataires qui présentent un taux d'effort compris entre 28 % et 50 %. En contrepartie, et conformément aux dispositions de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, les propriétaires qui auront opté pour ce nouveau dispositif de garantie contre les risques locatifs ne pourront plus demander de caution, car inutile. Ces mesures sont de nature à rétablir la confiance nécessaire entre les locataires et les bailleurs.

Données clés

Auteur : [M. Élie Aboud](#)

Circonscription : Hérault (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14888

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 janvier 2008, page 451

Réponse publiée le : 1er décembre 2009, page 11484