



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 15814

### Texte de la question

M. Philippe Vitel attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les inquiétudes des propriétaires bailleurs concernant les mesures tendant à faciliter l'entrée dans les lieux par les nouveaux locataires. Les propriétaires bailleurs redoutent en effet que l'équilibre des relations locatives évolue une nouvelle fois en faveur des locataires. Enfin, en matière de caution, une garantie des risques locatifs financée de façon tripartite - propriétaires, État et locataires - a été proposée par l'UNPI. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelles mesures elle entend prendre sur ce sujet.

### 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. Parallèlement, l'accord sur la généralisation de l'avance Loca-Pass à tous les locataires signé le 21 décembre 2007 avec les partenaires sociaux du 1 % logement 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. La généralisation du paiement en tiers payant pour les aides au logement vient quant à elle garantir le caractère dédié de l'allocation logement au paiement des charges de loyer et au remboursement des prêts à l'accession et ainsi réduire les risques d'impayés. Par ailleurs, la création 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 très large public, indépendamment de la nature du contrat de travail et de la stabilité des revenus. 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 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, menée à la demande du ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi et du ministre du logement et de la ville, a rendu 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. Sur le plan législatif, des dispositions permettant, d'une part, de limiter le cumul entre cautionnement et assurance pour risque d'impayés, d'autre part, tendant à limiter les délais de sursis en cas d'expulsion locative, ont été introduites dans le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, qui sera examiné par le Parlement à l'automne prochain. Ces mesures sont de nature à rétablir la nécessaire confiance entre les locataires et les bailleurs.

### Données clés

**Auteur :** [M. Philippe Vitel](#)

**Circonscription :** Var (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 15814

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : Logement et ville

**Ministère attributaire** : Logement et ville

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 5 février 2008, page 930

**Réponse publiée le** : 2 septembre 2008, page 7627