



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 27795

Texte de la question

Mme Maryse Joissains-Masini attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le projet de loi visant à supprimer pour les propriétaires bailleurs, une des rares garanties qui leur reste : la demande d'une caution solidaire. Cette mesure contreproductive pour les propriétaires, apparaît injuste quand on sait que pour la moindre location d'un outillage ou d'une voiture, un dépôt financier est exigé. Un dispositif de cautionnement public devrait prendre le relais du dépôt de garantie privée. La création de ce nouvel impôt ou assurance obligatoire aboutirait à créer une organisation lourde et onéreuse qui consisterait à faire payer les propriétaires et les bons locataires pour les mauvais. De plus, cela conduirait à déresponsabiliser totalement les locataires et à décourager les propriétaires bailleurs, ce qui ne serait pas sans conséquence sur la construction des logements privés sur le territoire et entraînerait, à terme, une pénurie. Aussi, elle lui demande quelles sont ses intentions sur ce projet.

Texte de la réponse

Le Président de la République, dans son discours de Vandœuvre-lès-Nancy, en décembre 2007, a demandé la mise en oeuvre d'un dispositif d'assurance contre les risques d'impayés de loyers qui concerne l'ensemble des propriétaires et des locataires. Ce dispositif doit, en mutualisant les risques pour tous, réduire le coût pour chacun. La caution pourra ainsi disparaître. Elle n'aura plus de raison d'être. Sur cette base, une étude a été menée au cours des premiers mois de l'année 2008 afin de dresser un panorama complet de tous les aspects liés à la mise en oeuvre de ce nouveau dispositif de garantie. Une négociation a ensuite été menée entre les partenaires sociaux gestionnaires du 1 % Logement et les représentants des entreprises d'assurance. Ils sont parvenus le 19 mai, en présence du ministre du logement, à un accord sur l'architecture globale du nouveau dispositif de garantie des risques locatifs. Le nouveau dispositif, qui devrait être opérationnel à compter de septembre prochain, 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. Dorénavant les assureurs qui entreront dans le nouveau dispositif de garantie des risques locatifs proposeront un produit d'assurance permettant de couvrir l'ensemble des locataires dont le taux d'effort (loyer rapporté aux revenus) est inférieur à 50 %. La défaillance d'un locataire dont le taux d'effort est supérieur à 28 % sera prise en charge par le 1 % Logement ou l'État. 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 ne pourront plus demander de caution.

Données clés

Auteur : [Mme Maryse Joissains-Masini](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27795

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 22 juillet 2008, page 6312

Réponse publiée le : 30 juin 2009, page 6689