



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 29940

Texte de la question

M. Éric Diard attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la politique du logement du Gouvernement. Sur cette thématique majeure, le Président de la République, dans son discours du 11 décembre 2007, a demandé que s'établisse un nouveau contrat de confiance entre les propriétaires et les locataires. En effet, la hausse des loyers et des charges, combinée aux augmentations du prix de l'immobilier à l'achat, pèse sur le budget des familles. Afin améliorer le pouvoir d'achat et faciliter l'accès au logement, le Président de la République a annoncé une série de mesures, à savoir la diminution du dépôt de garantie de deux à un mois de loyer, la mise en place d'un mécanisme de cautionnement par l'État pour faciliter l'accès au logement et, enfin, l'indexation des loyers sur le seul indice des prix à la consommation. Néanmoins, les propriétaires bailleurs se sentent de plus en plus sollicités et contraints. En effet, la caution est un élément sécurisant pour le propriétaire dans l'analyse d'un dossier de demande de logement et il est souvent très difficile de récupérer un appartement (souvent acheté avec un crédit) occupé par des locataires indécents. Par conséquent, il souhaiterait savoir si le Gouvernement entend mettre en place des mesures sécurisantes pour les propriétaires-bailleurs comme la mise en oeuvre d'une assurance contre les risques d'impayés de loyers ou encore la création d'une véritable concertation sur la question des expulsions.

Texte de la réponse

Un nouveau dispositif de garantie contre les impayés de loyer 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. Sa mise en oeuvre opérationnelle devrait intervenir très prochainement. Ce nouveau dispositif permettra dorénavant de couvrir les propriétaires contre les impayés de loyer 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 sera de nature à en permettre le développement et à répondre ainsi aux objectifs d'accès plus facile de tous les locataires au parc privé et de remise sur le marché de logements vacants. Cela contribuera également à rendre inutile le cautionnement d'une personne physique ou d'une personne morale, les bailleurs couverts par la garantie étant suffisamment sécurisés. Toutefois, si le cumul entre cautionnement et assurance contre les impayés de loyers est interdit depuis la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, il demeure possible pour les locataire étudiant ou apprenti ou lorsque le cautionnement est accordé par des organismes mentionnés dans le décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009 pris pour l'application de l'article 22-1 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Enfin, s'agissant de l'augmentation des primes d'assurance, il ne devrait pas y avoir d'effet inflationniste. D'abord, un contrat d'assurance GRL qui serait proposé à un tarif excessif au regard des autres contrats ne trouverait pas preneur auprès des bailleurs. Ensuite, les assureurs qui s'engagent à distribuer des contrats d'assurance GRL ne pourront plus, ou dans des proportions très restreintes, distribuer d'autres contrats d'assurance contre les impayés : ils ne pourront ainsi pas facturer davantage pour un contrat GRL que pour un autre contrat. Enfin, une participation très importante des assureurs au nouveau dispositif est attendue, ce qui placera les assureurs en concurrence sur ce marché. Le nouveau dispositif de GRL sera opérationnel dès la

signature des premières conventions entre l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL), qui pilote le dispositif, et les assureurs.

Données clés

Auteur : [M. Éric Diard](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (12^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29940

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 septembre 2008, page 7488

Réponse publiée le : 23 février 2010, page 2142