



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 30152

Texte de la question

M. Daniel Boisserie interroge 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, il lui demande quelles sont ses intentions sur ce projet.

Texte de la réponse

Le Président de la République, lors de son discours du 11 décembre 2007 à Vandoeuvre-lès-Nancy, a souhaité que soit mise en oeuvre une assurance contre les risques d'impayés de loyers qui concerne l'ensemble des propriétaires et des locataires, qui permettrait en mutualisant les risques d'en réduire le coût individuel et rendrait inutile le cautionnement. Un nouveau dispositif de garantie des risques locatifs (GRL2) 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. Il est dorénavant opérationnel et est diffusé à ce stade par trois sociétés d'assurances. Ce nouveau dispositif GRL permet de couvrir les propriétaires contre les impayés de loyers 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 est de nature à répondre aux objectifs d'accès plus facile de tous les locataires au parc privé et de remise sur le marché de logements vacants. En effet, la nouvelle GRL apporte des garanties fortes aux propriétaires, car ils sont, quels que soient les cas de figure rencontrés - locataires de bonne foi ou de mauvaise foi - assurés de toucher leurs loyers jusqu'à hauteur de 70 000 EUR. Action logement ou l'État, selon les publics, apportent une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sursinistralité (part des sinistres non couverts par les primes acquittées par les propriétaires) liée aux défaillances des locataires les plus modestes. Le nombre des expulsions devrait être réduit. En effet, les locataires de bonne foi bénéficieront, dès le deuxième mois d'impayé, d'un traitement social mis en oeuvre par Action Logement afin de trouver, rapidement, une solution (plan d'apurement de la dette locative, relogement, notamment dans le parc social s'il s'avère que le loyer acquitté est trop élevé pour le locataire). Les locataires de mauvaise foi feront l'objet de procédures « classiques » de recouvrement. Par ailleurs, afin d'éviter toute dérive financière, un dispositif de contrôle des assureurs sera mis en place sur la base d'un suivi d'indicateurs. Ce suivi se fera en partenariat avec les assureurs. En cas de dysfonctionnement (comme le non-suivi, par les assureurs, des sinistres), des sanctions, notamment financières, pourront être prononcées à l'encontre des assureurs. La nouvelle GRL s'accompagne en conséquence du renforcement de la responsabilisation de l'ensemble des acteurs. L'ensemble du dispositif bénéficie d'un pilotage unique assuré par l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL). Cette association assure notamment un suivi et un contrôle des assureurs et

intervient au plus près des locataires. Le propriétaire a l'obligation, dès le premier incident de paiement, d'en informer son assureur. L'assureur doit, dès le deuxième mois d'impayé (consécutif ou non), solliciter l'APAGL, qui met en oeuvre un traitement social du locataire. Ce traitement social est assorti de l'obligation, pour le locataire, de reprendre le paiement (au moins partiel) des loyers. Si cette condition n'est pas respectée, une procédure classique de traitement judiciaire des impayés est engagée. Par ailleurs, les propriétaires étant, dans le cadre de ce nouveau dispositif GRL, totalement couverts, le cautionnement devient inutile. Aussi, une disposition de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion modifiée par la loi du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie fait que, de manière générale, la caution d'un tiers ne peut plus être exigée si le bailleur personne physique (ou SCI familiale) a souscrit une assurance contre les impayés de loyers (cette disposition s'applique à la GRL), sauf en cas de location à un étudiant ou à un apprenti.

Données clés

Auteur : [M. Daniel Boisserie](#)

Circonscription : Haute-Vienne (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30152

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 septembre 2008, page 7715

Réponse publiée le : 8 mars 2011, page 2320