



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 34143

Texte de la question

M. Damien Meslot attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'article 18 du projet de loi relatif à la mobilisation pour le logement qui interdit le recours à une caution lorsqu'un propriétaire loue son logement et qu'il a souscrit un contrat protégeant contre les impayés de loyers. Si on ne peut que souscrire à ce choix politique dans le cadre de la garantie des risques locatifs (GRL), il faut mesurer ce que cela entraînera lorsqu'une location est assortie d'un produit privé de sécurisation. Tous les assureurs et courtiers, qui distribuent aujourd'hui de telles garanties, ont déjà prévenu que, désormais privés de la possibilité d'actionner une caution en cas de défaillance du locataire, ils estiment que le risque d'impayés irrécouvrables sera fortement majoré. Les primes appelées auprès des propriétaires bailleurs, aujourd'hui en moyenne de 2 % hors taxes du montant des encaissements, seront augmentées dans des proportions considérables. Au-delà de la pénalisation financière que supporteront les investisseurs, déjà sollicités par les prélèvements sociaux pour financer le RSA, mais aussi par la réduction à un mois du dépôt de garantie, il faut redouter la disparition pure et simple des produits d'assurance et garanties privées. Le risque majeur de la suppression de la caution pour toutes les locations garanties contre les impayés est même d'une toute autre nature : à la clé, il y a le découragement des investisseurs et l'attrition du parc locatif privé, au moment même où l'accession à la propriété est rendue plus difficile par les circonstances économiques et financières. Or il n'a jamais été dans l'esprit des concepteurs de la GRL, ni d'affaiblir l'investissement, ni de tuer les produits de sécurisation aujourd'hui proposés sur le marché. Conformément à la volonté du Président de la République, la GRL devait prendre le relais des produits privés pour les locataires dont le taux d'effort est supérieur à 33 % ou ne bénéficiant pas de la solidité d'un contrat à durée indéterminée (CDI). Pour les autres locataires, les produits privés remplissent aujourd'hui parfaitement leur rôle. C'est pourquoi, il lui demande de bien vouloir lui faire part de sa position sur les effets de l'article 18 du projet de loi relatif à la mobilisation pour le logement.

Texte de la réponse

L'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs réglemente le régime du cautionnement des locaux à usage d'habitation dont les dispositions ont été modifiées récemment par l'article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et l'article 39 de la loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie. Ces dispositions interdisent désormais tout cumul entre le cautionnement et une assurance garantissant les obligations locatives du locataire d'un logement non meublé, lorsque le bailleur est une personne physique, sauf lorsque le candidat à la location est un étudiant ou un apprenti. Par ailleurs, lorsque le bailleur est une personne morale, à l'exception des sociétés civiles constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la demande de cautionnement est également interdite, même sans cumul avec une assurance, sauf lorsque le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou lorsque le cautionnement est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par le décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009. En conséquence, si cette mesure édicte une interdiction de principe de cumul entre le cautionnement et une assurance garantissant les obligations locatives du locataire

pour le secteur locatif privé, elle n'interdit toutefois pas le cautionnement. En outre, faciliter l'accès au logement locatif pour les ménages les plus modestes demeure une priorité du Gouvernement. Le Président de la République, dans son discours à Vandoeuvre-lès-Nancy, a demandé la mise en place d'un dispositif d'assurance contre les risques d'impayés de loyers qui concerne l'ensemble des propriétaires et des locataires. C'est pourquoi le Gouvernement a mis en place, avec Action Logement et les représentants des entreprises d'assurance, un dispositif de garantie des risques locatifs. Celui-ci, applicable depuis la publication du décret du 23 décembre 2009, prévoit que les entreprises d'assurance liées à cette nouvelle GRL proposent un produit unique couvrant les bailleurs contre les risques d'impayés de tous les locataires qui présentent un taux d'effort inférieur ou égal à 50 %. Outre la garantie d'impayés de loyers, cette nouvelle GRL comporte deux autres garanties obligatoires, la première couvrant les dégradations locatives et la seconde les frais de contentieux. Ce dispositif apporte ainsi des garanties fortes aux propriétaires qui sont, quels que soient les cas de figure rencontrés - locataires de bonne ou de mauvaise foi - assurés de percevoir leurs loyers pendant toute la durée du bail ainsi qu'une aide en cas de dégradation du logement et de frais contentieux. Ceci devrait inciter les propriétaires à remettre en location leurs logements vacants sans craindre des impayés de loyers qui peuvent avoir des répercussions très fortes sur leur situation économique, et permettre ainsi à un nombre plus important de personnes n'ayant que de faibles revenus d'accéder plus facilement au parc locatif privé.

Données clés

Auteur : [M. Damien Meslot](#)

Circonscription : Territoire-de-Belfort (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34143

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 4 novembre 2008, page 9476

Réponse publiée le : 15 février 2011, page 1557