



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 3775

Texte de la question

M. Denis Jacquat reprend les termes de sa question écrite posée le 10 octobre 2006 sous la précédente législature, demeurée sans réponse, et attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les propositions exprimées par la fondation Abbé Pierre dans son rapport annuel sur l'état du mal-logement. La fondation Abbé Pierre souligne que le dispositif de garantie des risques locatifs (GRL) doit être équilibré et qu'il doit préserver des garanties fondamentales telles que l'ouverture à tous les ménages sans conditions de ressources, le non-cumul de cette garantie avec d'autres cautions exigées par le bailleur, la non-exonération des assurances du partage des risques et du devoir de solidarité, en particulier sur le montant des primes et l'attention aux plus faibles, le respect de l'intimité du ménage dans l'accompagnement social qui sera exigé par certaines situations. Il la remercie de bien vouloir lui faire connaître son avis à ce sujet.

Texte de la réponse

Lors de son discours du 11 décembre 2007 à Vandoeuvre-lès-Nancy, le Président de la République a demandé la mise en place d'une assurance contre les risques d'impayés de loyers, qui concerne l'ensemble des propriétaires et des locataires et 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 (GRL 2) 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, apporte une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sur-sinistralité (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. 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 loyer (cette disposition s'applique à la GRL), sauf en cas de location à un étudiant ou à un apprenti.

Données clés

Auteur : [M. Denis Jacquat](#)

Circonscription : Moselle (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3775

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 septembre 2007, page 5423

Réponse publiée le : 15 février 2011, page 1556