



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 40306

Texte de la question

M. Claude Birraux appelle l'attention de Mme la ministre du logement sur le projet de loi relatif à la mobilisation pour le logement et, plus particulièrement, sur les dispositions contenues dans son article 18. En effet, cet article prévoit d'interdire le recours à toute caution lorsqu'un propriétaire loue son logement et qu'il a souscrit un contrat le protégeant contre les impayés de loyers. Le problème est que, si les propriétaires ne peuvent que souscrire à ce choix 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. Ainsi, tous les assureurs et courtiers qui distribuent de telles garanties, ont déjà prévenu les propriétaires que désormais, étant privés de la possibilité d'actionner une caution en cas de défaillance du locataire, l'estimation du risque d'impayés sera inévitable. Par conséquent, les primes appelées auprès des propriétaires bailleurs, aujourd'hui en moyenne de 2 % hors taxe du montant des encaissements, seront augmentées dans des proportions considérables. Il souhaiterait donc connaître sa position sur ce projet et les évolutions prévues pour continuer à encourager les investisseurs, au moment même où l'accession à la propriété est rendue plus difficile par les circonstances économiques et financières.

Texte de la réponse

Un nouveau dispositif de garantie des risques locatifs (GRL) 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 par certaines sociétés d'assurances. Ce nouveau dispositif GRL permet 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 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 figures rencontrés - locataires de bonne foi ou de mauvaise foi -, assurés de toucher leurs loyers jusqu'à hauteur de 70 000 EUR. En outre, 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. Enfin, 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 par exemple 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 aura l'obligation, dès le premier incident de paiement, d'en informer son assureur. L'assureur devra, dès le deuxième mois d'impayé (consécutif ou non), solliciter l'APAGL qui mettra en oeuvre un traitement social du locataire. Ce traitement social sera 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 sera engagée. Les propriétaires étant, dans le cadre de ce nouveau dispositif GRL, totalement couverts, le cautionnement devient inutile. Le financement de cette GRL est réalisé par l'État, Action Logement et les propriétaires, qui s'assurent contre un risque.

Données clés

Auteur : [M. Claude Birraux](#)

Circonscription : Haute-Savoie (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40306

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 janvier 2009, page 668

Réponse publiée le : 20 avril 2010, page 4547