



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 74370

Texte de la question

M. Lionnel Luca attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le financement de la garantie des risques locatifs. Le système de financement est assuré par les primes d'assurance versées par les bailleurs et par un système de compensation financé par le 1 % et l'État, système d'où est absent le locataire. Il est anormal de faire supporter l'essentiel du financement de la GRL par le bailleur alors que c'est le locataire qui est assuré et qui va bénéficier du contrat. Il serait donc naturel que le locataire contribue au financement de l'assurance loyers impayés. L'augmentation des primes qui va nécessairement suivre pourrait ne pas suffire à assurer l'équilibre du système et risque de décourager les bailleurs. Il lui demande s'il envisage de prendre des mesures visant à demander au locataire de participer au financement et l'impliquer dans la mise en place de la garantie ce qui éviterait de le déresponsabiliser et de favoriser l'assistanat.

Texte de la réponse

Conforter la confiance entre les propriétaires et les locataires, et permettre un meilleur accès au parc locatif des personnes à faible revenu demeurent des objectifs forts du Gouvernement. Le Gouvernement a mis en place, avec Action logement et les représentants des entreprises d'assurance, un dispositif de garantie des risques locatifs (GRL). 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 %. Action logement ou l'État, selon les publics, apporteront une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sursinistralité liées aux défaillances des locataires les plus modestes. 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 de 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. Dans ces conditions, il est normal, comme dans toute souscription d'assurance quelle qu'en soit la nature, que son coût soit supporté par la partie qui bénéficie de ces garanties. Par conséquent, il n'est pas envisagé de modifier ce dispositif et de faire supporter au locataire, soit directement, soit par le biais de la responsabilité civile, le montant de cette garantie.

Données clés

Auteur : [M. Lionnel Luca](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 74370

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 23 mars 2010, page 3258

Réponse publiée le : 7 septembre 2010, page 9762