ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 99889

Texte de la question

M. Patrick Lemasle appelle l'attention de Mme la ministre des solidarités et de la cohésion sociale sur les conséquences pour un certain nombre de candidats à la location de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi Boutin), plus particulièrement dans la réglementation du cautionnement. En effet, jusque-là, le recours au cautionnement pouvait être demandé par tout bailleur et quel que soit le régime de la location (nue ou meublée). Il est désormais réglementé pour les locations nues puisque le bailleur ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives. Il devient donc exclu pour un bailleur qui a une garantie de demander en plus au locataire la caution d'un tiers. Mais cette mesure en pratique constitue un frein à la location pour certains locataires qui n'ayant pas de garanties suffisantes de salaires se voient refuser l'accès à la location puisque ne pouvant pas apporter de cautions. Il lui demande donc de quelle façon elle entend remédier à cet état de fait.

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 concernant 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 (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 à 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 euros. Action logement ou l'État, selon les publics, apportent 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 ainsi 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. Patrick Lemasle
Circonscription : Haute-Garonne (7e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 99889
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Solidarités et cohésion sociale
Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 15 février 2011, page 1437
Réponse publiée le : 21 juin 2011, page 6583