



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## location

Question écrite n° 93458

### Texte de la question

M. François Vannson attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur la situation des propriétaires bailleurs privés. De nombreux Français ont fait le choix d'un investissement locatif, en nom propre ou géré par une SCI, afin de constituer un patrimoine immobilier procurant un supplément de revenu. La loi ALUR, outre ses dispositions pour assurer la protection des locataires, a voulu parallèlement protéger les propriétaires bailleurs en cas de non-paiement des loyers, d'autant plus qu'un garant, public ou privé, n'est pas toujours obligatoire. Aussi est-ce en ce sens qu'a été mise en place la garantie loyers impayés (GLI), assurant les bailleurs contre les éventuels impayés de loyer et de charges, et contre les dégradations. Ce dispositif, qui prend également en charge les éventuelles actions en justice à engager contre les locataires, doit être souscrit auprès d'un assureur privé choisi par le propriétaire bailleur et selon des conditions variables, comme tout contrat d'assurance. Pour qu'elle puisse s'appliquer, la GLI nécessite cependant à priori la vérification de la « suffisante solvabilité » du locataire. Par ailleurs, depuis le 20 janvier 2016, un nouveau dispositif de sécurisation des loyers impayés, le Visa pour le logement et l'emploi (VISALE), 100 % gratuit, permet aux propriétaires qui choisissent comme locataire un salarié précaire ou un jeune actif d'être remboursé des impayés de loyers a été lancé. Si les propriétaires bailleurs sont satisfaits de la mise en place de tels dispositifs - en particulier ceux louant en nom propre -, ils s'interrogent sur leur application dans le cadre de SCI, familiales ou autres, ainsi que des délais pour activer lesdites garanties. Par ailleurs, ils désireraient être informés de ce que recouvre la notion de « suffisante solvabilité » du locataire et savoir si certaines autres clauses d'exclusion spécifiques au niveau de la GLI prise auprès d'un assureur privé seraient de nature à exclure la prise en charge des impayés etc. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer les intentions et prescriptions du Gouvernement en la matière.

### Texte de la réponse

Différents systèmes de cautionnement ou de garantie des loyers ont été mis en place, pour améliorer les rapports locatifs et lever les difficultés d'accès au logement locatif privé, que rencontrent les personnes aux revenus les plus modestes. La garantie des loyers impayés (GLI), par exemple, étant un système d'assurance privé, chaque assureur fixe ses propres modalités d'application, notamment en ce qui concerne la solvabilité du locataire, les délais d'activation des garanties, les situations de non prise en charge de l'impayé, les mesures de recouvrement, etc. L'État n'a pas vocation à réglementer plus avant ce marché de l'assurance libre. Par ailleurs, les partenaires sociaux d'Action Logement (ex 1 % logement) se sont également engagés le 2 décembre 2014, dans la convention quinquennale entre l'État et Action Logement, à remplacer la garantie des risques locatifs (GRL) par un dispositif de sécurisation plus efficace. Une convention a ainsi été signée le 24 décembre 2015 entre l'État et l'UESL pour fixer les modalités de mise en œuvre de ce nouveau dispositif dénommé VISALE (VISA pour le logement et l'emploi), accessible depuis janvier 2016. Ce nouveau dispositif a pour objet de faciliter la mobilité et l'accès au logement, à destination des jeunes salariés du secteur privé (hors secteur agricole) et des ménages en situation de précarité professionnelle. Il s'adresse également aux ménages accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative, plusieurs conventions ayant été signées à cet effet entre Action Logement et les fédérations d'organismes d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

En outre, un avenant à la convention VISALE signé en juillet 2016 permet, depuis le 1er octobre 2016, d'élargir le dispositif à l'ensemble des jeunes de moins de 30 ans, à l'exception des étudiants non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents, ainsi qu'à d'autres salariés en situation de précarité, issus d'entreprises du secteur agricole ou d'autres organismes, selon des modalités et conditions spécifiques. Enfin, il est prévu d'étudier courant 2017, les possibilités d'un élargissement du dispositif aux personnes en recherche d'emploi effectuant une mobilité géographique. VISALE prend la forme d'une caution solidaire gratuite pour couvrir les impayés de loyers pendant les trois premières années du bail, car c'est en début de bail que les risques d'impayés sont les plus forts. Ce dispositif n'est pas une assurance et il n'est pas prévu d'élargir l'objet de cette garantie aux risques de dégradation. Les modalités précises d'application de VISALE sont décrites dans ces conventions et avenants, ou précisées par directive d'Action Logement. Elles sont facilement accessibles sur le site internet visale.fr, qui précise clairement les critères d'éligibilité du locataire (notamment en terme de solvabilité), du bailleur (les SCI par exemple ne sont pas exclues du dispositif) et du bail (au regard du montant du loyer notamment, exclusion des baux conclus entre membres de la même famille), ainsi que les garanties couvertes. Les modalités d'application précises sont décrites dans le contrat VISALE soumis à l'acceptation du bailleur avant signature du contrat de caution VISALE.

## Données clés

**Auteur :** [M. François Vannson](#)

**Circonscription :** Vosges (3<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 93458

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Logement et habitat durable

**Ministère attributaire :** Logement et habitat durable

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [23 février 2016](#), page 1535

**Réponse publiée au JO le :** [21 mars 2017](#), page 2448