



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Garanties aux propriétaires qui louent un logement

Question écrite n° 14373

Texte de la question

Mme Élisabeth Toutut-Picard attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur les garanties apportées aux propriétaires qui louent un logement. Afin de se protéger des impayés de loyer, les bailleurs privés disposent de deux types de dispositifs : le contrat de cautionnement Visale (qui s'applique uniquement lorsque le locataire est un jeune de 18 à 30 ans ou un salarié de plus de 30 ans embauché depuis moins de 6 mois) et les garanties de loyers impayés proposées par les assurances. En raison des délais incompressibles prévus par la procédure d'expulsion locative, des propriétaires n'ayant pas ou peu accès à ces dispositifs se retrouvent en difficulté financière lorsque les locataires ne paient plus le loyer, lequel leur sert à rembourser l'emprunt contracté pour acheter l'appartement. Il s'agit d'une réalité concrète, mais aussi d'un motif d'inquiétude pour les bailleurs individuels, ainsi réticents à mettre leur bien en location, ce qui freine l'accès au logement pour tous. Elle souhaite connaître les mesures envisagées par le Gouvernement pour protéger davantage les propriétaires des conséquences de loyers impayés, par exemple en étendant les conditions d'éligibilité au dispositif de cautionnement public Visale, et ainsi lever un frein au développement du parc locatif privé.

Texte de la réponse

Le dispositif Visale, mis en œuvre par Action Logement avec l'État, propose un contrat de cautionnement aux ménages primo-entrants dans un logement du parc privé et répond à un double objectif : d'une part, encourager la mobilité professionnelle en aidant les salariés à accéder à un logement, et d'autre part, encourager les bailleurs privés à faire confiance aux jeunes et aux salariés entrants dans un nouvel emploi pour qu'ils deviennent locataires. Entré en vigueur le 1er janvier 2016 selon les termes d'une convention avec l'État en date du 24 décembre 2015, le dispositif bénéficiait initialement aux salariés en contrat précaire entrant dans un emploi, aux salariés de moins de trente ans du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et aux ménages accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative. La convention quinquennale 2018-2022 entre l'État et Action Logement a organisé une extension significative de la garantie Visale et renforce sa lisibilité autant que son attractivité. Cette extension, mise en œuvre en juin 2018, renforce tout d'abord la vocation sociale du dispositif en l'étendant à tous les jeunes de moins de trente ans (dont tous les étudiants) entrant dans le parc privé et à tous les jeunes de moins de trente ans étudiants ou en alternance entrant dans le parc social. De plus, le lien emploi-logement est renforcé par la nouvelle éligibilité à Visale des ménages titulaires du bail mobilité créé par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), des bénéficiaires du dispositif « Louer pour l'emploi » ainsi que de certains ménages confrontés à un événement exceptionnel. Enfin, les salariés de plus de trente ans en mutation professionnelle ou travaillant dans le secteur agricole se voient ouvrir l'accès au dispositif. La volonté de renforcer la confiance entre le locataire et le bailleur est un élément clef du succès de Visale, et le dispositif revu en 2018 va dans ce sens : alors que l'absence de couverture prévue au-delà des 3 premières années pouvait insécuriser le bailleur, celle-ci est désormais étendue sur la totalité de la durée du bail, dans la limite de 36 mensualités impayées pour le parc privé et 9 mensualités pour le parc social ou assimilé. Le nouveau dispositif prévoit également la prise en

charge des dégradations locatives à hauteur de 2 mois de loyer et charges. Enfin, Visale est un service 100 % gratuit, bénéficiant d'un accès simple et rapide (le bailleur est garanti de percevoir ses loyers sans franchise ni carence). En 2018, le dispositif a bénéficié d'une dynamique renouvelée avec l'émission d'environ 68 000 contrats (contre 23 000 en 2017). En mars 2019, à la demande de l'État, le dispositif a encore été étendu aux jeunes de moins de trente ans accédant à des logements en structure collective (parc social) et, à titre expérimental, aux organismes d'intermédiation locative pratiquant la sous-location, améliorant encore la vocation sociale du dispositif. En améliorant significativement les relations entre le locataire et le bailleur, la garantie Visale est au cœur de la priorité donnée au logement par le Gouvernement et contribue à consolider l'accès au logement de tous nos concitoyens.

Données clés

Auteur : [Mme Élisabeth Toutut-Picard](#)

Circonscription : Haute-Garonne (7^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14373

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et logement](#)

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 24 juin 2019

Question publiée au JO le : [20 novembre 2018](#), page 10435

Réponse publiée au JO le : [9 juillet 2019](#), page 6490