

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 novembre 2011

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2011 - (n° 3952)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 347

présenté par
M. Tardy-----
ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 12, insérer l'article suivant :**

I. – Le chapitre II du Titre IV du livre IV du code des assurances est complété par une section V ainsi rédigée :

« Section V

« Garantie des loyers impayés

« *Art. L. 442-7.* – Toute entreprise mentionnée à l'article L. 310-1 pratiquant des opérations d'assurance de pertes de loyers, doit proposer à tout propriétaire d'un logement du parc privé désirant couvrir les risques de loyers et charges impayés, de souscrire un contrat d'assurance conforme au cahier des charges défini par décret en Conseil d'État lorsque le contrat de location et le locataire répondent aux critères définis par le cahier des charges susvisé ».

II. – Après la première occurrence du mot : « des », la fin du g) de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée : « entreprises visées à l'article L. 442-7 du code des assurances ».

III. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le *a bis* du 1° du I de l'article 31 est complété par les mots : « à l'exclusion des primes relatives aux contrats d'assurances de loyers impayés. » ;

2° Le dernier alinéa de l'article 200 *nonies* est supprimé.

IV. – Les présentes dispositions s'appliquent à compter du 1^{er} janvier 2012.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objectif de la garantie des risques locatifs (GRL) est de faciliter l'accès au logement des personnes en situation de précarité (CDD, chômeurs, étudiants, jeunes ménages...) en éliminant le risque financier lié à la location du logement pour le bailleur. Le risque de sur-sinistralité est pris en charge par Action Logement et par l'État.

Cet amendement vise à instaurer un produit unique de garantie des risques locatifs pour mettre fin à la situation actuelle de cohabitation de deux produits la GRL et la GLI, dont les limites sont l'absence de lisibilité pour le bailleur, et la concurrence entre deux systèmes qui se chevauchent. Cela permettrait un accroissement du taux de pénétration sur le marché locatif privé de l'assurance Loyer impayés.

La GRL doit ainsi devenir, par sa généralisation, la garantie qui concrétise le choix politique de répondre aux évolutions de la société et des besoins, de refonder les outils œuvrant à la cohésion sociale, tout en apportant aux assureurs une garantie de gestion pluraliste, telle que portée par plusieurs assureurs aujourd'hui, et d'équilibre sur les risques hors marché.

Cette généralisation augmentera le volume de contrats souscrits. Il est donc nécessaire de lier cette généralisation à la fin de la déductibilité. En effet, l'impact de la mesure sur l'imposition au titre des revenus fonciers représente en moyenne un avantage fiscal de 70 € par an, pour un propriétaire tirant ses revenus fonciers de la mise en location d'un seul logement. Pour les propriétaires bailleurs de plusieurs logements, l'impact de cette mesure est nul du fait du plafonnement du montant des charges déductibles. Cet avantage n'est pas de nature à encourager les bailleurs à sécuriser leur investissement, ce que confirme par ailleurs le niveau actuel de la part de marché de l'assurance Loyers Impayés. Cette déduction fiscale n'a pas œuvré à un développement significatif.

La généralisation de la GRL, aura une incidence positive sur le taux de prime. Cette diminution du taux de prime, et l'augmentation des garanties offertes, compenseront pour le bailleur la suppression de cette déductibilité fiscale, tout en permettant à l'État d'augmenter ses recettes fiscales (estimées, pour cette disposition fiscale, à 38 M€).

En conséquence il est proposé de supprimer cette déductibilité.

Instaurer un produit unique d'assurance Loyer Impayés, facilitera l'accès du plus grand nombre au logement locatif privé, tout en sécurisant totalement les propriétaires bailleurs du parc privé.

En supprimant une cohabitation totalement improductive entre deux dispositifs, cette nouvelle configuration du dispositif permettra une plus grande lisibilité et une large diffusion de la GRL, plus conforme aux enjeux sociaux, au bénéfice des publics en difficulté par rapport à l'accès au logement.

Ce produit unique d'assurance serait défini par les partenaires sociaux et l'État, en lien avec la FFSA et le GEMA. Selon des modalités de gestion pluralistes, il respectera à la fois, les règles de concurrence et les règles européennes (l'utilisation de fonds publics ou assimilés se justifie par l'objectif social et par le fait que ce type de service est hors marché).

La dimension humaine et le bénéfice, tant social que politique, de la mise en place d'un dispositif unique de Garantie des Risques Locatifs, s'inscrit donc dans une démarche solidaire et d'intérêt général.