

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 février 2012

PROJET DE LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2012 - (n° 4332)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 630

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

I. – Après l'article L. 442-6 du code des assurances est insérée une section V ainsi rédigée :

« Section V

« Garantie des risques locatifs

« *Art. L. 442-7.* – Les contrats d'assurance contre les impayés de loyer respectent le cahier des charges mentionné au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation. ».II. – L'article 200 *nonies* du code général des impôts est abrogé.III. – Les présentes dispositions s'appliquent à compter du 1^{er} juin 2012.**EXPOSÉ SOMMAIRE**

La garantie des risques locatifs (GRL) est un contrat d'assurance qui assure le bailleur contre les risques liés à la location d'un logement : impayés de loyer, frais de procédures de recouvrement et dégradations du fait du locataire.

Le but de la 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.

Cependant, aujourd'hui coexistent deux dispositifs de garantie des loyers impayés :

- la GLI pour les locataires dont les critères de solvabilité correspondent à ceux fixés par les assureurs (CDI et taux d'effort -Loyer+charges/ressources- inférieur à 33%), qui produit donc de l'exclusion,

- la GRL sans discrimination, pour tout locataire quelque soit son statut professionnel, et dont le taux d'effort est de 50% maximum, soit les candidats locataires refusés en GLI.

Les limites de cette situation, absence de lisibilité pour le bailleur, et concurrence entre deux systèmes qui se chevauchent, conduisent les partenaires sociaux gestionnaires de la GRL, à proposer la mise en place d'un système unique d'assurance Loyers Impayés, sur le modèle de la Garantie des Risques Locatifs.

L'unification des garanties et la simplification du recours à l'assurance au travers du produit unique, doit conduire à l'incitation du bailleur à s'assurer contre les risques de Loyers Impayés, lequel bailleur est de plus en plus sensibilisé à la question de la sécurisation de ses revenus.

Cette généralisation augmentera le volume de contrats souscrits. Il est donc nécessaire de lier cette généralisation à la fin de la déductibilité de cette assurance pour le bailleur. Cet avantage fiscal est en moyenne de 70 € par an, pour un propriétaire tirant ses revenus fonciers de la mise en location d'un seul logement, et, pour les propriétaires bailleurs de plusieurs logements, son impact 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, et la généralisation de la GRL remplira bien mieux cet aspect d'incitation à l'assurance. Les deux mesures sont donc liées.

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€).