

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 juillet 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1179)

Adopté

AMENDEMENT

N° CE1077

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 8

Substituer à l'alinéa 1er les six alinéas suivants :

« I. - Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.

«La garantie universelle des loyers s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1er janvier 2016 et aux catégories de logements suivantes :

«1° Logements à usage exclusif d'habitation constituant la résidence principale du preneur tels que définis à l'article 2 du titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

«2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur tels que définis aux articles 25-1-1 et 25-1-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

«En sont exclus les logements appartenant ou gérés par les organismes mentionnés au troisième et au quatrième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et faisant l'objet d'une convention passée en application des 2°, 3° et 5° du I de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

«Un décret précise le montant minimal d'impayés ouvrant droit à la garantie, le montant maximal de la garantie accordée pour un même logement en fonction de la localisation du logement et de sa catégorie, et la durée des versements. Il définit également les modalités de recouvrement des impayés ainsi que les mesures d'accompagnement social en faveur des locataires dont les impayés de loyer sont couverts par la garantie.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objet de préciser les conditions générales d'application de la garantie universelle des loyers qui sera créée au 1^{er} janvier 2016.

Ce dispositif, créé sous la forme d'aides versées aux bailleurs en cas d'impayés de loyer, s'apparentera à un cautionnement public des contrats de location, les dispositifs aidés de type assurantiel n'étant pas de nature à garantir une couverture généralisée du parc locatif privé.

Il s'appliquera aux logements, loués vides ou meublés, du parc privé, à l'exception des logements sociaux détenus par les bailleurs HLM.

Les modalités de remboursement des impayés et conditions exigées pour le bénéfice de la garantie seront précisées par décret, dans le but d'éviter la déresponsabilisation des locataires et des bailleurs, et maîtriser le coût du dispositif. En complément des mesures mises en place pour recouvrement des impayés de loyer, des mesures d'accompagnement social des locataires adaptées à tous les stades de la procédure (du traitement amiable aux aides à la recherche de solutions de relogement le cas échéant) seront prévues.

La garantie universelle des loyers constituera ainsi un dispositif équilibré qui bénéficiera tant aux bailleurs qu'aux locataires. La sécurisation apportée aux bailleurs facilitera leurs relations, favorisant l'accès au logement de tous. Le traitement en amont et l'accompagnement social permettront en outre de prévenir les expulsions.