

**ASSEMBLEE NATIONALE**

15 juin 2005

SERVICES À LA PERSONNE ET COHÉSION SOCIALE - (n° 2348)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 231 Rect.

présenté par  
le Gouvernement-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL****APRES L'ARTICLE 17, insérer l'article suivant:**

« I. – Après le septième alinéa de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« g) De compensations versées aux entreprises d'assurance de dommages qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant un cahier des charges établi par l'Union d'économie sociale du logement et approuvé par décret en Conseil d'Etat. ».

« II. – Après le 2° *bis* de l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 2° *ter* Assure, dans des conditions fixées par convention avec l'État, le financement des aides prévues au g) de l'article L. 313-1. ».

« III. – Après l'article 200 *octies* du code général des impôts, il est inséré un article 200 *nonies* ainsi rédigé :

« Art. 200 *nonies*. – Les personnes qui louent un ou plusieurs logements dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation bénéficient d'un crédit d'impôt sur le revenu lorsqu'elles concluent un contrat d'assurance contre les impayés de loyer respectant le cahier des charges mentionné au g) de l'article L. 313-1 du même code.

Ce crédit d'impôt est égal à 50% du montant de la prime d'assurance payée au cours de l'année d'imposition.

Les personnes mentionnées au premier alinéa ne peuvent bénéficier, pour un même contrat d'assurance, des dispositions prévues au présent article et de celles prévues au a bis) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. ».

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Des dispositifs visant à garantir le risque de loyers impayés existent déjà : Fonds de solidarité pour le logement (FSL), Loca-pass, assurances privées. Mais ils n'offrent qu'une couverture partielle : les FSL ne visent que les ménages en difficulté de paiement avérée, le Locapass essentiellement les salariés, et les assurances privées sont conduites à sélectionner les locataires (« scoring ») en écartant par avance les ménages à petits revenus, présumés « risqués » ou « fragiles ». Le Conseil national de l'habitat (CNH), chargé de réfléchir à l'amélioration de la garantie du risque locatif, a préconisé en novembre 2004, outre la recherche d'une plus grande cohérence entre les dispositifs existants, de développer spécifiquement un mécanisme de garantie des impayés de loyers dans le parc privé conventionné à l'Aide personnalisée au logement (APL). Ce parc privé, réservé aux personnes à revenus modestes, avec des loyers sociaux, appartient en effet le plus souvent à des propriétaires qui ne possèdent qu'un seul logement ou un nombre très limité de logements à offrir à la location. Le risque d'impayés n'est donc pas pour eux réparti entre un grand nombre de logements et une garantie spécifique leur est nécessaire. Une telle garantie encouragera aussi la nécessaire extension du parc locatif privé conventionné, lequel rassemble à peine 120 000 logements sur plus de 6 millions de logements locatifs privés.

Etabli après étroite concertation avec les partenaires sociaux, gestionnaires du « 1 % logement » au sein de l'Union d'économie sociale du logement (UESL), le I du présent article propose que les fonds du « 1 % » puissent désormais intervenir en complément des polices d'assurance pour impayés de loyers souscrites par les propriétaires privés. Les compagnies ou mutuelles d'assurance devront dans ce cas respecter un cahier des charges social mis au point par les partenaires sociaux du « 1 % logement » et s'engager notamment à ne pas écarter les locataires présumés « fragiles », comme elles pourraient le faire dans les systèmes classiques de « scoring » ; les loyers des logements concernés devront aussi rester de niveau social ou intermédiaire. Ce cahier des charges devra de surcroît être approuvé par décret. Le « 1 % logement » prendra donc en charge la sursinistralité associée aux locataires présumés « risqués ». Le II du présent article précise qu'il appartient à l'UESL de financer ces compensations versées aux compagnies d'assurance. Le III du présent article prévoit que les propriétaires qui accepteront de conventionner leur logement et qui souscriront à une police d'assurance pour impayés de loyers ainsi contregarantie par le « 1 % logement » bénéficieront d'un crédit d'impôt égal à 50 % du montant de leur prime d'assurance annuelle. Pour les bailleurs concernés, ce crédit d'impôt se substituera donc à la déduction fiscale déjà en vigueur : on rappelle en effet que les primes d'assurance pour impayés de loyers actuellement versées dans le cadre du droit commun des assurances, sans aucune contrepartie sociale, sont déductibles du revenu foncier.

Au total, le dispositif de garantie du risque locatif que présente le Gouvernement constitue une avancée importante dans le domaine du droit au logement, puisqu'il facilitera l'accès de tous à un logement, en priorité les jeunes ménages et les ménages défavorisés, grâce à la meilleure sécurisation des propriétaires privés.