



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 39789

Texte de la question

M. Jean-Paul Garraud appelle l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur les moyens dont dispose le bailleur pour se prémunir d'éventuels loyers impayés. Il peut en effet, soit souscrire une assurance dont le montant représente entre 2,75 % et 3 % du loyer annuel, soit exiger au moment de la signature du bail le versement d'un dépôt de garantie équivalent à deux mois de loyer. Ces modalités ne sont toutefois pas entièrement satisfaisantes pour le bailleur. C'est pourquoi il est proposé d'étendre à des candidats sérieux à la location la garantie Loca-Pass gratuite qui prévoit qu'un organisme peut s'engager, à l'entrée dans une location d'un jeune et après étude du dossier du futur locataire, à verser au bailleur les loyers et charges en cas d'impayés et quelle qu'en soit la cause. Cet organisme garantirait au bailleur le paiement du dépôt de garantie, si l'on estime qu'il doit subsister, et le paiement des loyers, charges ou réparations dus par le locataire pendant toute la durée de sa présence dans la location. Cette garantie ne serait pas nécessairement gratuite : le bailleur qui accepte de louer à un locataire agréé par un organisme verserait à ce dernier une assurance d'un montant raisonnable. Il souhaite connaître son avis sur une telle proposition dans le cadre du grand débat national sur le logement qui s'ouvrira à l'automne prochain.

Texte de la réponse

La garantie Loca-Pass est une aide gratuite proposée aux salariés des entreprises assujetties à la participation des employeurs à l'effort de construction (1 % logement), aux étudiants boursiers d'État et aux jeunes de moins de trente ans en situation ou en recherche d'emploi. Cette aide permet de garantir gratuitement au bailleur 18 mois de loyers impayés sur une durée de trois ans. Une extension de la garantie Loca-Pass sous la forme actuelle à un public plus large risquerait de remettre en cause l'équilibre financier des collecteurs du 1 % logement. Le Gouvernement souhaite restaurer la confiance des bailleurs, afin que les personnes ou organismes propriétaires de logements vacants n'hésitent plus à les remettre en location. Une réflexion générale sur les garanties qui pourraient être apportées face aux risques d'impayés de loyer est ainsi menée sous l'égide du Conseil national de l'habitat. Sur la base de cette réflexion, le Gouvernement prendra des dispositions qui favoriseront une meilleure sécurité financière des bailleurs. Enfin, le Sénat a adopté, en première lecture, un amendement, soutenu par le Gouvernement, au projet de loi de programmation pour la cohésion sociale, prévoyant un traitement prioritaire de la créance des bailleurs.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Garraud](#)

Circonscription : Gironde (10^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39789

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 mai 2004, page 3597

Réponse publiée le : 7 décembre 2004, page 9775