



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 56231

Texte de la question

M. Étienne Mourrut appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur la situation délicate des petits propriétaires immobiliers confrontés à des difficultés avec des locataires peu scrupuleux refusant de payer leurs loyers et qui, bien souvent, dégradent l'immeuble qu'ils occupent. Confrontés à des impayés, ceux-ci sont alors contraints d'engager des procédures lourdes et coûteuses dont l'issue est souvent incertaine. En effet, l'impossibilité de procéder à l'expulsion de locataires ne respectant pas leurs engagements locatifs au cours de la période hivernale constitue une entrave supplémentaire à l'exercice des droits des propriétaires. Le nombre croissant de ce type de situation devient inquiétant car de plus en plus de petits bailleurs échaudés, pour lesquels les revenus locatifs constituent une part essentielle de leurs ressources, refusent de remettre leur logement en location. En outre, ces situations engendrent des difficultés sociales et financières graves pour les petits propriétaires qui ne peuvent plus assumer les charges liées à leurs biens. Aussi, il lui serait agréable qu'il l'informe sur les mesures qu'il entend prendre pour redonner confiance aux propriétaires privés et leur permettre de mieux protéger leurs droits face à des locataires de mauvaise foi.

Texte de la réponse

L'offre locative est actuellement insuffisante pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Cette pénurie résulte notamment du faible niveau de la production de logements sociaux au cours de la dernière décennie. Le Gouvernement entend donc, grâce à la loi de programmation pour la cohésion sociale, répondre à cette situation par un accroissement de l'offre de logements accessibles aux ménages disposant de ressources modestes. Mais il souhaite également que le parc de logements existants soit davantage utilisé. Or, certains logements ne sont pas mis en location par leurs propriétaires, car ceux-ci craignent d'être confrontés à des impayés de loyers et à des dégradations. Le Gouvernement a décidé de redonner confiance aux bailleurs privés pour les encourager à remettre sur le marché des logements actuellement vacants. À cet effet, il a chargé le Conseil national de l'habitat (CNH) de conduire une réflexion sur la mise en oeuvre d'un mécanisme de garantie des risques locatifs. Outre la sécurisation qu'il apporte aux bailleurs, un tel dispositif permet à des ménages confrontés à des difficultés et considérés, à tort ou à raison, comme porteurs de risques par certains propriétaires d'accéder plus facilement à un logement locatif. Un système de garantie des risques locatifs donne également une possibilité au locataire de se maintenir dans un logement lorsque survient un accident de la vie. Des dispositifs, tels que les fonds de solidarité logement (FSL), le LOCA-PASS ou bien encore les assurances privées, garantissent déjà le risque locatif, mais n'offrent qu'une couverture partielle. Par exemple, le LOCA-PASS s'adresse principalement aux salariés du secteur assujéti à la collecte du « 1 % Logement » ; quant aux assurances privées, elles sont amenées à sélectionner les locataires au détriment des ménages fragiles, afin de limiter les risques. Le groupe de travail du CNH chargé de cette étude a remis son rapport le 24 novembre 2004. Il préconise non seulement de consolider les dispositifs existants et d'en améliorer la complémentarité, mais également de couvrir le risque dans le parc privé conventionné. Le projet de loi « Habitat pour tous », qui sera présenté prochainement en conseil des ministres, proposera des dispositions en ce sens. En effet, le parc privé conventionné offre, en complément du parc locatif social, des solutions de logement pour les locataires à

revenus modestes. En outre, les logements privés conventionnés appartiennent le plus souvent à des propriétaires qui ne possèdent qu'un petit nombre de logements et pour qui un dispositif de garantie contre les impayés de loyer revêt une grande importance. La loi de programmation pour la cohésion sociale contient également des dispositions destinées à redonner confiance aux propriétaires privés. Dans le cadre des procédures de surendettement, il est ainsi prévu que les créances des bailleurs soient réglées prioritairement à celles des établissements de crédit.

Données clés

Auteur : [M. Étienne Mourrut](#)

Circonscription : Gard (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 56231

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 janvier 2005, page 701

Réponse publiée le : 24 mai 2005, page 5401