



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 57131

Texte de la question

M. Jacques Le Guen attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur les difficultés rencontrées par les petits propriétaires bailleurs lorsque leurs locataires ne payent plus leurs loyers. Ces impayés peuvent en effet avoir des conséquences financières graves pour ces petits propriétaires qui, dans la plupart des cas, avaient épargné pour investir afin de compléter leurs revenus. Désarmés face à la mauvaise foi de certains locataires indécents, ils ont alors recours à des procédures judiciaires particulièrement lourdes, et souvent vaines du fait d'insolvabilité de ces locataires. Il leur est donc difficile de récupérer les sommes dues, ce qui entraîne par la suite une réticence à louer. Cette situation problématique, car empêchant la remise sur le marché de nombreux logements, risque ainsi d'entraver l'action menée par le Gouvernement pour accroître l'offre locative privée. Il lui demande donc, à la lumière du rapport du Conseil national de l'habitat sur la garantie des risques locatifs, quelles sont les mesures qui pourraient être prises pour favoriser une meilleure sécurité financière des bailleurs.

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. Jacques Le Guen](#)

Circonscription : Finistère (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57131

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 février 2005, page 1262

Réponse publiée le : 24 mai 2005, page 5401