# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 58864

### Texte de la question

M. Jean-Pierre Nicolas attire 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 ne pouvant ou refusant de payer leurs loyers. Les petits propriétaires sont souvent perçus comme des personnes aisées, ce qui est loin d'être vrai. Bien souvent, il s'agit de petits épargnants qui ont placé toutes leurs économies dans l'achat d'un bien immobilier afin de se constituer une rente ou de jeunes qui se constituent un patrimoine pour leur avenir. Lorsque leurs locataires se retrouvent en situation de cessation de paiement, malgré les dispositifs juridiques permettant de remédier à cette situation, les propriétaires se retrouvent bien malgré eux en situation financière extrêmement précaire. En conséquence, il le remercie de bien vouloir lui indiquer quelles mesures il serait susceptible de prendre afin d'éviter à ces propriétaires de se retrouver dans une situation financière extrêmement délicate.

### 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 assujetti 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. Jean-Pierre Nicolas
**Circonscription :** Eure (2e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
**Type de question :** Question écrite
**Numéro de la question :** 58864
**Rubrique :** Baux
**Ministère interrogé :** logement et ville
**Ministère attributaire :** logement et ville

## Date(s) clée(s)

**Question publiée le :** 1er mars 2005, page 2117
**Réponse publiée le :** 7 juin 2005, page 5966