



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 58865

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 financières dues à leurs locataires ne pouvant ou refusant de payer leurs loyers. On pense souvent, à tort, que les petits propriétaires sont des personnes aisées. Alors qu'en réalité, ce sont bien souvent des jeunes qui se constituent un patrimoine pour leur avenir en empruntant l'intégralité du montant de leur bien immobilier à la banque. Lorsque leurs locataires se retrouvent en situation de cessation de paiement, il leur est difficile de faire face à la durée et aux coûts d'une procédure judiciaire qui leur permettrait de récupérer leurs loyers impayés, d'autant plus qu'ils continuent de rembourser les échéances de leur prêt à la banque. Ils se retrouvent bien malgré eux en situation financière extrêmement précaire, pouvant aller jusqu'à leur inscription sur un fichier des incidents de paiements à la Banque de France. Sachant que les loyers impayés ne sont la plupart du temps jamais récupérés par les propriétaires, faute de solvabilité des locataires et pour éviter que ces personnes ne se retrouvent bien malgré elles dans cette situation, ne serait-il pas possible de créer un fonds de solidarité visant à les soutenir financièrement, ou ne serait-il pas possible de leur permettre de différer le remboursement de leur prêt, le temps qu'ils trouvent une solution à leur problème ? En conséquence, il le remercie de bien vouloir lui indiquer quelles mesures il serait susceptible de prendre afin de les soutenir dans ces moments difficiles.

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. Jean-Pierre Nicolas](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58865

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er mars 2005, page 2117

Réponse publiée le : 7 juin 2005, page 5967