



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 72526

Texte de la question

M. Daniel Mach attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les multiples difficultés trop souvent rencontrées par les petits propriétaires bailleurs lorsque leurs locataires ne payent plus leur loyer. Ces impayés, pour des propriétaires qui fréquemment décident d'investir dans l'immobilier afin de se constituer un complément de revenus ou de retraite, peuvent avoir des conséquences financières dramatiques. Totalement désemparés et privés d'un revenu, que représente le loyer, souvent nécessaire au remboursement des prêts qu'ils ont contractés, les bailleurs engagent des procédures judiciaires souvent longues, coûteuses et régulièrement vaines du fait de l'insolvabilité des locataires. Les sommes dues sont rarement récupérées et ces déboires n'incitent guère les petits propriétaires à louer. Nombreux sont les appartements qui restent, par conséquent, inoccupés à un moment où les demandes de logement ne cessent d'augmenter. De telles situations pour le moins problématiques contrecarrent incontestablement l'action engagée par le Gouvernement en faveur d'une relance de l'offre locative privée. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer les mesures qu'entend prendre le Gouvernement afin de favoriser une meilleure sécurité financière des bailleurs et, par là même, la remise sur le marché de bon nombre de logements.

Texte de la réponse

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 donc décidé de redonner confiance aux bailleurs privés pour les encourager à remettre sur le marché des logements actuellement vacants. Il a d'abord chargé le Conseil national de l'habitat (CNH) de conduire une réflexion sur le thème général de la garantie des risques locatifs (GRL). Le CNH a remis son rapport le 24 novembre 2004. Il préconise, outre la recherche d'une plus grande cohérence entre les dispositifs existants (Fonds de solidarité pour le logement (FSL), Loca-pass, assurances privées), de développer spécifiquement un mécanisme de garantie des impayés de loyers dans le parc privé conventionné. Ce parc, réservé aux personnes à revenus modestes, avec des loyers sociaux, appartient en effet le plus souvent à des propriétaires qui ne possèdent qu'un seul logement ou un nombre très limité de logements à offrir à la location ; le risque d'impayés n'étant donc pas réparti pour eux entre un grand nombre de logements, une garantie spécifique leur est nécessaire. Faisant suite aux travaux du CNH, le Gouvernement a proposé au Parlement la mise en place d'un nouveau dispositif de garantie des impayés pour les propriétaires privés qui proposent des loyers accessibles aux locataires de revenus modestes ou intermédiaires. Ce dispositif résulte de l'article 32 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Les fonds du « 1 % logement » gérés par les partenaires sociaux interviendront en complément des polices d'assurance pour impayés de loyers souscrites par les propriétaires privés. Ceux-ci pourront donc appliquer une sélection moins sévère des candidats locataires. Les bailleurs qui accepteront de conventionner à un niveau social leur logement et de souscrire à une police d'assurance pour impayés de loyer bénéficieront d'un crédit d'impôt égal à 50 % du montant de leur prime d'assurance annuelle. La loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale prévoit également des dispositions destinées à redonner confiance aux

propriétaires privés notamment à son article 125. Dans le cadre des procédures de surendettement, les créances des bailleurs seront réglées prioritairement à celles des établissements de crédit.

Données clés

Auteur : [M. Daniel Mach](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72526

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 août 2005, page 8082

Réponse publiée le : 10 janvier 2006, page 287