



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 72789

Texte de la question

M. Francis Hillmeyer demande à M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer comment il entend répondre aux inquiétudes du Conseil national de l'habitat face au réel problème des loyers impayés. Ce Conseil en effet préconisait la création d'un fonds de garantie alimenté par l'État, pour certaines catégories de logements privés cautionnés, le 1 % patronal, etc., fonds ayant pour vocation de verser aux bailleurs les loyers impayés et de les indemniser des travaux consécutifs à des dégradations éventuelles causées par des locataires indéclicats. Il lui demande où en est la création de ce fonds. - Question transmise à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a décidé de mieux protéger les propriétaires bailleurs privés, leur redonner confiance et les encourager à maintenir ou à remettre des logements actuellement vacants sur le marché de la location. À cet effet, le Conseil national de l'habitat (CNH), chargé de conduire une réflexion sur une meilleure garantie des risques locatifs, 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, pourront être utilisés sous forme de compensations versées aux sociétés et mutuelles d'assurance proposant d'assurer le risque d'impayés dans des conditions respectant un cahier des charges social. L'Union d'économie sociale du logement (UESL), représentant les collecteurs financiers du « 1 % logement », sera chargée de verser ces compensations. En contrepartie, les bailleurs qui accepteront de conventionner leur logement et de souscrire à une police d'assurance pour impayés de loyer, dans le respect de ce cahier des charges social, bénéficieront d'un crédit d'impôt égal à 50 % du montant de leur prime d'assurance annuelle. Une convention sera signée au début de l'année 2006 entre l'État et les partenaires sociaux pour préciser les conditions de mise en oeuvre de ce nouveau dispositif de garantie des impayés de loyers. Le cahier des charges social défini dans cette convention sera ensuite, conformément à la loi du 26 juillet 2005, approuvé par décret. Au total, le dispositif de garantie des risques locatifs qui va être mis en place apportera une protection plus étendue aux propriétaires privés qui y souscriront, au moindre coût d'assurance pour eux. Parallèlement, ce dispositif permettra à de nombreuses personnes de revenus modestes de pouvoir accéder à un logement, car l'apport des fonds du « 1 % logement » permettra aux entreprises et mutuelles d'assurance qui

distribuent des polices contre les impayés de loyers d'appliquer une sélection moins sévère des candidats locataires.

Données clés

Auteur : [M. Francis Hillmeyer](#)

Circonscription : Haut-Rhin (6^e circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72789

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : transports, équipement, tourisme et mer

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 septembre 2005, page 8327

Réponse publiée le : 7 février 2006, page 1287