



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 10867

### Texte de la question

M. Stéphane Demilly attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la réforme du mécanisme de protection des loyers impayés prévue par la loi du 26 juillet 2005 relative aux services à la personne. Les ménages à revenus modestes ou irréguliers éprouvent, en raison de la crainte des propriétaires face à d'éventuels impayés, des difficultés grandissantes pour accéder au logement locatif privé. Si les assurances pour loyers impayés rencontrent un succès croissant auprès des bailleurs, leurs critères de sélection des locataires limitent de manière excessive le nombre de locataires potentiels. Par ailleurs, le système Locapass, distribué par le 1 % logement, dispose d'un champ d'intervention trop restreint pour couvrir l'ensemble des besoins. La garantie des risques locatifs (GRL), instaurée par la loi du 26 juillet 2005, a pour objectif de favoriser l'accès au logement à un public plus large, grâce à des contributions complémentaires à celles du 1 % logement. Toutefois, sa mise en oeuvre suscite nombre d'interrogations, tant chez les propriétaires-bailleurs que chez les locataires et les assureurs. Il lui demande si le Gouvernement peut préciser les conditions d'application du dispositif de la garantie des risques locatifs, et si le dispositif Locapass est amené à être pérennisé.

### Texte de la réponse

Conformément aux engagements pris par le Président de la République en faveur du pouvoir d'achat, les mesures sur le logement de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 représentent une réelle avancée pour nos concitoyens en raison de la part importante qu'ils consacrent au poste logement dans leur budget. L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs a été modifié par l'article 10 de la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat et prévoit la possibilité pour le bailleur d'exiger, à la signature du contrat de bail, le versement d'un dépôt de garantie, étant précisé que celui-ci ne peut désormais être supérieur à un mois de loyer. Parallèlement, l'accord sur la généralisation de l'avance Loca-Pass à tous les locataires signé le 21 décembre 2007 avec les partenaires sociaux permet d'étendre, pour ceux qui le souhaitent, l'avance du dépôt de garantie à tous les locataires signant un bail et entrant dans un logement appartenant à un bailleur privé ou social. Enfin, la généralisation du paiement en tiers payant pour les aides au logement vient garantir le caractère dédié de l'allocation logement au paiement des charges de loyer et au remboursement des prêts à l'accession et ainsi de réduire les risques d'impayés. La mise en oeuvre de la garantie des risques locatifs, consécutive à la convention signée entre l'État et le 1 % logement le 20 décembre 2006, a permis la mise en place d'un système d'assurance contre les risques d'impayés de loyers permettant de couvrir un très large public, indépendamment de la nature de leur contrat de travail et l'instabilité de leurs revenus. Le Président de la République, lors de son discours du 11 décembre 2007 à Vandoeuvre-lès-Nancy, a appelé à un système plus ambitieux pour que soit mise en oeuvre une assurance contre les risques d'impayés de loyers qui concernent l'ensemble des propriétaires et des locataires. Une mission a récemment été confiée par le ministre de l'économie, des finances et de l'emploi et la ministre du logement et de la ville, à Mme Baietto-Beysson, directrice générale de l'ANAH, et M. Béguin, directeur d'Équité Generali France. Il leur a été demandé de procéder à l'ensemble des auditions nécessaires avec les représentants des propriétaires-bailleurs, des locataires, des partenaires sociaux du 1 % Logement et des compagnies d'assurances afin de proposer un

système assurantiel adapté. Les questions de la prévention et des modalités de traitement et de récupération des impayés, sont traitées par cette mission. Les conclusions sont attendues prochainement. Ces mesures sont de nature à rétablir la nécessaire confiance entre les locataires et les bailleurs.

## Données clés

**Auteur :** [M. Stéphane Demilly](#)

**Circonscription :** Somme (5<sup>e</sup> circonscription) - Nouveau Centre

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 10867

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement et ville

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 20 novembre 2007, page 7204

**Réponse publiée le :** 1er avril 2008, page 2879