



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 15264

Texte de la question

M. Michel Sordi attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les inquiétudes des propriétaires-bailleurs concernant les mesures tendant à faciliter l'entrée dans les lieux par les nouveaux locataires. Les propriétaires-bailleurs redoutent en effet que les relations locatives ne soient déséquilibrées à l'avantage du locataire. Enfin, en matière de caution, une garantie des risques locatifs financée de façon tripartite - propriétaires, État et locataires - a été proposée par l'UNPI. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelles mesures sont envisagées dans ce domaine et de lui indiquer quelles suites seront réservées à la garantie des risques locatifs proposée par l'UNPI.

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, au lieu de deux mois auparavant. 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 de locataires, indépendamment de la nature de leur contrat de travail et l'instabilité de leurs revenus. Ce dispositif est d'ores et déjà opérationnel et fait l'objet de contrats d'assurances contre les impayés de loyers distribués par les entreprises d'assurances partenaires du 1 % logement. Le supplément de sinistralité sur ces contrats, lié à l'ouverture des critères d'éligibilité à un plus large public que celui habituellement couvert par les contrats d'assurances, est intégralement financé par l'État ou le 1 % logement. 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. En mutualisant les risques pour tous, on en réduira le coût pour chacun. La caution pourra disparaître. Elle n'aura plus de raison d'être ». Il ne rentre pas dans les intentions du Gouvernement de déséquilibrer les relations entre les bailleurs et les locataires. Il importe cependant, compte tenu de la difficulté pour bon nombre de gens à se loger dans certaines zones tendues du territoire national (région Ile-de-France, grandes agglomérations...), de redonner, d'une part, à chacun la possibilité d'accéder de façon équitable à un logement décent et, d'autre part, de contribuer à remettre

sur le marché des logements devenus vacants. C'est le sens que le ministre du logement et de la ville entend donner à son action tout en appliquant les orientations du Président de la République. Une mission a récemment été confiée par le ministre de l'économie, des finances et de l'emploi et le ministre du logement et de la ville à Mme Baïetto-Beysson, directrice de l'Anah, et M. Béguin, directeur d'Equité Générali 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 permettant de supprimer la caution. En particulier, la proposition de l'UNPI sera étudiée dans le cadre de cette mission. Les questions de la prévention et des modalités de traitement et de récupération des impayés, en particulier lorsque le locataire n'est pas de bonne foi, ainsi que celles liées à l'exécution des décisions de justice et de reprise des logements concernés sont également traitées par cette mission. Les conclusions devraient intervenir prochainement.

Données clés

Auteur : [M. Michel Sordi](#)

Circonscription : Haut-Rhin (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15264

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 janvier 2008, page 694

Réponse publiée le : 22 avril 2008, page 3505