



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 18491

Texte de la question

M. Éric Straumann attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la réduction du dépôt de garantie de deux à un mois. Cette mesure est très mal perçue par les propriétaires modestes. Ils se retrouveront en effet devant des difficultés de trésorerie car devant rembourser en fin de bail deux mois de loyer, alors qu'ils n'encaisseront que l'équivalent d'un mois à l'entrée dans les lieux du nouveau locataire. Cette disposition réduit également la garantie du bailleur, car, en pratique, de nombreux locataires se dispensent de payer le dernier mois de loyer avant leur départ. Cette mesure risque de rendre plus difficile l'accès au logement, favoriser le développement de pratiques illégales et les contentieux en fin de contrat. On pourrait envisager par exemple l'étalement du paiement du deuxième mois de garantie sur les dix premiers mois du bail, ce qui permettrait de réduire l'avance du locataire lors de l'entrée dans les lieux. Il lui demande donc si elle compte faire évoluer ce dispositif très contraignant pour les petits propriétaires.

Texte de la réponse

En vertu de l'article 10 de la loi n° 2008-111 pour le pouvoir d'achat modifiant l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le dépôt de garantie ne peut plus être supérieur à un mois en loyer principal. Parallèlement, l'accord sur la généralisation de l'avance Loca-Pass à tous les locataires signé le 21 décembre 2007 avec les partenaires sociaux du 1 % logement 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. La généralisation du paiement en tiers payant pour les aides au logement vient quant à elle garantir le caractère dédié de l'allocation logement au paiement des charges de loyer et au remboursement des prêts à l'accession et ainsi réduire les risques d'impayés. Par ailleurs, la création 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 du contrat de travail et de la stabilité des revenus. Le Président de la République, lors de son discours du 11 décembre 2007 à Vandœuvre-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 de réflexion sur la généralisation de la couverture assurantielle des risques d'impayés locatifs, menée à la demande de la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi et du ministre du logement et de la ville, a rendu ses conclusions. Sur cette base, une concertation a été engagée avec l'ensemble des partenaires concernés, dans la perspective d'arrêter les mesures à prendre par le Gouvernement. Sur le plan législatif, des dispositions permettant d'une part, de limiter le cumul entre cautionnement et assurance pour risque d'impayés, d'autre part tendant à limiter les délais de sursis en cas d'expulsion locative, ont été introduites dans le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, qui sera examiné par le Parlement à l'automne prochain. Ces mesures sont de nature à rétablir la nécessaire confiance entre les locataires et les bailleurs.

Données clés

Auteur : [M. Éric Straumann](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18491

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 11 mars 2008, page 2012

Réponse publiée le : 2 septembre 2008, page 7628