



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 24575

Texte de la question

M. Bernard Brochand attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la politique du logement du Gouvernement. Sur cette thématique majeure, à très juste titre, le Président de la République, dans son discours du 11 décembre 2007, a demandé que s'établisse un nouveau contrat de confiance entre les propriétaires et les locataires. En effet, la hausse des loyers et des charges, combinée aux augmentations du prix de l'immobilier à l'achat, pèse sur le budget des familles. Un grand nombre de nos concitoyens, en particulier les plus modestes, sont les premiers touchés. Ainsi, afin améliorer le pouvoir d'achat et faciliter l'accès au logement, le Président de la République a annoncé une série de mesures : diminution du dépôt de garantie de deux à un mois de loyer, mise en place d'un mécanisme de cautionnement par l'État pour faciliter l'accès au logement et, enfin, l'indexation des loyers sur le seul indice des prix à la consommation. Néanmoins, il conviendrait peut-être de rassurer davantage les propriétaires bailleurs qui se sentent de plus en plus sollicités et contraints. En effet, l'annonce de ces mesures doit nécessairement s'accompagner d'un juste rééquilibrage des rapports locatifs sous peine de voir une augmentation du prix des loyers. Par exemple, la caution est un élément sécurisant pour le propriétaire dans l'analyse d'un dossier de demande de logement et il est souvent très difficile de récupérer un appartement (souvent acheté avec un crédit) occupé par des locataires indécents. Ainsi, parallèlement à la mise en place de la garantie des risques locatifs (GRL), il souhaiterait donc savoir si le Gouvernement entend mettre en place des mesures sécurisantes pour les propriétaires-bailleurs comme la mise en oeuvre d'une assurance contre les risques d'impayés de loyers ou encore la création d'une véritable concertation sur la douloureuse, mais parfois nécessaire, question des expulsions.

Texte de la réponse

Un nouveau dispositif de garantie des risques locatifs (GRL) a été présenté en conseil des ministres le 23 décembre 2009. Les textes réglementaires nécessaires à sa mise en oeuvre ont été publiés fin 2009. Il est dorénavant opérationnel et est diffusé par certaines sociétés d'assurances. Ce nouveau dispositif GRL permet dorénavant de couvrir les propriétaires contre les impayés de loyer des locataires ayant un taux d'effort (loyer rapporté au revenu) inférieur à 50 %. Loin de déséquilibrer les relations entre les bailleurs et les locataires, cette large couverture est de nature à répondre aux objectifs d'accès plus facile de tous les locataires au parc privé et de remise sur le marché de logements vacants. En effet, la nouvelle GRL apporte des garanties fortes aux propriétaires, car ils sont, quels que soient les cas de figures rencontrés - locataires de bonne foi ou de mauvaise foi -, assurés de toucher leurs loyers jusqu'à hauteur de 70 000 EUR. En outre, Action logement ou l'État, selon les publics, apportent une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sursinistralité (part des sinistres non couverts par les primes acquittées par les propriétaires) liée aux défaillances des locataires les plus modestes. Le nombre des expulsions devrait être réduit. En effet, les locataires de bonne foi bénéficieront, dès le deuxième mois d'impayé, d'un traitement social mis en oeuvre par Action logement afin de trouver, rapidement, une solution (plan d'apurement de la dette locative, relogement, notamment dans le parc social s'il s'avère que le loyer acquitté est trop élevé pour le locataire). Les locataires de mauvaise foi feront l'objet de procédures « classiques » de recouvrement. Enfin, afin d'éviter toute dérive

financière, un dispositif de contrôle des assureurs sera mis en place sur la base d'un suivi d'indicateurs. Ce suivi se fera en partenariat avec les assureurs. En cas de dysfonctionnement (comme par exemple le non-suivi, par les assureurs, des sinistres), des sanctions, notamment financières, pourront être prononcées à l'encontre des assureurs. La nouvelle GRL s'accompagne en conséquence du renforcement de la responsabilisation de l'ensemble des acteurs. L'ensemble du dispositif bénéficie d'un pilotage unique assuré par l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL). Cette association assure notamment un suivi et un contrôle des assureurs et intervient au plus près des locataires. Le propriétaire aura l'obligation, dès le premier incident de paiement, d'en informer son assureur. L'assureur devra, dès le deuxième mois d'impayé (consécutif ou non), solliciter l'APAGL qui mettra en oeuvre un traitement social du locataire. Ce traitement social sera assorti de l'obligation, pour le locataire, de reprendre le paiement (au moins partiel) des loyers. Si cette condition n'est pas respectée, une procédure classique de traitement judiciaire des impayés sera engagée. Les propriétaires étant, dans le cadre de ce nouveau dispositif GRL, totalement couverts, le cautionnement devient inutile. Le financement de cette GRL est réalisé par les propriétaires, qui s'assurent contre un risque, l'État et Action logement. Les préfets doivent par ailleurs veiller à la mise en oeuvre de la charte de prévention des expulsions qui prévoit notamment des actions d'information des locataires et des bailleurs sur les dispositifs existants visant à prévenir les expulsions : octroi des aides personnelles au logement en tiers payant, aides du FSL, auxquelles s'ajoute la garantie des risques locatifs. La prévention des expulsions vient enfin d'être renforcée par l'instauration, rendue obligatoire par l'article 59 de la loi du 25 mars, dans chaque département d'une commission de coordination des actions de prévention des expulsions qui rassemble toutes les instances susceptibles d'aider les ménages à n'importe quel stade de la procédure, des premiers impayés à la décision d'octroi du concours de la force publique (conseils généraux en charge des fonds de solidarité pour le logement et de l'action sociale, État disposant du contingent préfectoral, organismes payeurs des aides personnelles au logement, CAF et MSA). Ces dispositifs, qui viennent en complément de la garantie universelle des risques locatifs, donnent une pleine cohérence à l'ensemble de la politique de prévention des expulsions

Données clés

Auteur : [M. Bernard Brochand](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24575

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 10 juin 2008, page 4838

Réponse publiée le : 4 mai 2010, page 5075