



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 34830

Texte de la question

Mme Josette Pons attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le projet de loi visant à supprimer toute caution lorsqu'un propriétaire loue son logement, et qu'il a souscrit un contrat le protégeant contre les impayés de loyer. En effet, les assureurs et courtiers qui distribuent ce type de garantie estiment que les primes appelées auprès des propriétaires bailleurs seront augmentées dans des proportions considérables avec, à terme, le risque de disparition pure et simple de telles garanties et un recul très net de l'investissement dans le parc locatif privé, alors même que l'accession à la propriété est rendue plus difficile par les circonstances économiques et financières. Dès lors une telle mesure ne serait pas sans conséquence sur la construction des logements privés sur le territoire et entraînerait, à terme, une pénurie. Aussi, elle lui demande quelles sont ses intentions sur ce projet.

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 l'État, Action Logement et les propriétaires, qui s'assurent contre un risque.

Données clés

Auteur : [Mme Josette Pons](#)

Circonscription : Var (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34830

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 novembre 2008, page 9696

Réponse publiée le : 20 avril 2010, page 4547