



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 36497

Texte de la question

M. Michel Zumkeller appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le projet de loi relatif à la mobilisation pour le logement. En effet, l'article 18 prévoit d'interdire le recours à toute caution lorsqu'un propriétaire loue son logement et qu'il a souscrit un contrat le protégeant contre les impayés de loyers. Le problème c'est que si les propriétaires ne peuvent que souscrire à ce choix dans le cadre de la garantie des risques locatifs (GRL), il faut mesurer ce que cela entraînera lorsqu'une location est assortie d'un produit privé de sécurisation. Par le fait, tous les assureurs et courtiers qui distribuent de telles garanties, ont déjà prévenu les propriétaires que désormais, étant privés de la possibilité d'actionner une caution en cas de défaillance du locataire, l'estimation du risque d'impayés sera inévitable. Par conséquent, les primes appelées auprès des propriétaires bailleurs, aujourd'hui en moyenne de 2 % hors taxe du montant des encaissements, seront augmentées dans des proportions considérables. Il souhaite donc connaître sa position sur ce projet et les évolutions prévues pour continuer à encourager les investisseurs, au moment même où l'accession à la propriété est rendue plus difficile par les circonstances économiques et financières.

Texte de la réponse

Le second dispositif de garantie des risques locatifs (GRL) qui est opérationnel depuis février 2010, permet de couvrir les propriétaires contre les impayés de loyers 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 GRL apporte des garanties fortes aux propriétaires, car ils sont, quels que soient les cas de figure rencontrés - locataires de bonne foi ou de mauvaise foi - assurés de toucher leurs loyers jusqu'à hauteur de 70 000 euros. Action logement ou l'État, selon les locataires, apportent une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sur-sinistralité (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 ainsi être réduit. En effet, les locataires de bonne foi bénéficient, 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 font l'objet de procédures « classiques » de recouvrement. Par ailleurs, afin d'éviter toute dérive financière, un dispositif de contrôle des assureurs est en place sur la base d'un suivi d'indicateurs. Ce suivi se fait en partenariat avec les assureurs. En cas de dysfonctionnement (comme le non-suivi, par les assureurs, des sinistres), des sanctions, notamment financières, peuvent être prononcées à l'encontre des assureurs. Les propriétaires étant, dans le cadre de ce dispositif, totalement couverts, le cautionnement devient inutile. Aussi, une disposition de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion modifiée par la loi du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie fait que, de manière générale, la caution d'un tiers ne peut plus être exigée si le bailleur personne physique (ou SCI familiale) a souscrit une assurance contre les impayés de loyers (cette disposition s'applique également à la GRL), sauf en cas de location à un étudiant

ou à un apprenti. Enfin, dans la mesure où les assureurs sont libres de fixer le taux de prime sur la garantie des risques locatifs, on a pu craindre effectivement, qu'ils n'augmentent les taux pour compenser les risques induits par la disparition de la caution. Près de deux ans après l'introduction de la nouvelle génération de contrats GRL ou GRL2, force est de constater que les taux sont restés à un niveau très raisonnable, autour de 3 % actuellement, les assureurs commercialisant la GRL n'ayant aucun intérêt à proposer un produit non concurrentiel. Le taux du produit de marché concurrent, la garantie loyers impayés (GLI), évolue lui aussi autour de 2,75 % et n'a pas non plus été impacté par l'interdiction du cumul caution assurance.

Données clés

Auteur : [M. Michel Zumkeller](#)

Circonscription : Territoire-de-Belfort (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 36497

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 décembre 2008, page 10355

Réponse publiée le : 14 février 2012, page 1309