



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 39233

Texte de la question

M. William Dumas attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le projet de loi relatif à la mobilisation pour le logement, et plus particulièrement sur son article 18. Cet article prévoit d'interdire le recours à toute caution, lorsqu'un propriétaire loue un logement et qu'il a souscrit un contrat le protégeant contre les impayés de loyers. Tous les assureurs et courtiers qui distribuent aujourd'hui de telles garanties ont prévenu que, désormais, privés de possibilité d'actionner une caution en cas de défaillance du locataire, ils estimeraient que le risque d'impayés irrécouvrables sera fortement majoré. Ainsi, les primes appelées auprès des propriétaires bailleurs, aujourd'hui en moyenne de 2 % hors taxes du montant des encaissements, seront augmentées dans des proportions considérables. Les représentants des propriétaires craignent un découragement des investisseurs et l'attrition du parc locatif privé, à l'heure où l'accession à la propriété est rendue plus difficile par les circonstances économiques et financières. Par ailleurs, ils redoutent que la filière immobilière, depuis dix ans à l'origine d'un quart de la croissance du PIB, soit dans l'obligation de licencier si l'investissement des particuliers venait à se réduire. Les organisations syndicales des propriétaires demandent donc que soit amendé le projet de loi, pour limiter l'interdiction de la caution aux seules locations couvertes par la garantie des risques locatifs. Il souhaite connaître la position du Gouvernement sur ce point.

Texte de la réponse

Le Président de la République, lors de son discours du 11 décembre 2007 à Vandoeuvre-lès-Nancy, a souhaité que soit mise en oeuvre une assurance contre les risques d'impayés de loyers qui concerne l'ensemble des propriétaires et des locataires, qui permettrait en mutualisant les risques d'en réduire le coût individuel et rendrait inutile le cautionnement. Un nouveau dispositif de garantie des risques locatifs (GRL2) 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 à ce stade par trois sociétés d'assurances. Ce nouveau dispositif GRL 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 nouvelle 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 EUR. 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. Par ailleurs, 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 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 a l'obligation, dès le premier incident de paiement, d'en informer son assureur. L'assureur doit, dès le deuxième mois d'impayé (consécutif ou non), solliciter l'APAGL, qui met en oeuvre un traitement social du locataire. Ce traitement social est 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 est engagée. Par ailleurs, les propriétaires étant, dans le cadre de ce nouveau dispositif GRL, 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 à la GRL), sauf en cas de location à un étudiant ou à un apprenti.

Données clés

Auteur : [M. William Dumas](#)

Circonscription : Gard (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39233

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 janvier 2009, page 32

Réponse publiée le : 8 mars 2011, page 2320