



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 47283

Texte de la question

M. Franck Marlin appelle l'attention de Mme la ministre du logement sur la dénaturation par certains bailleurs, agents immobiliers, ou syndics administrateurs de biens, d'un des objectifs de la loi du 25 mars 2009 de « mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion » visant à permettre aux personnes percevant des revenus modestes d'accéder au logement. En effet, l'article 55 de la loi précitée interdit au bailleur de demander un cautionnement s'il a souscrit « une assurance garantissant les obligations locatives du locataire » ; les deux garanties (caution solidaire ou assurance loyer impayé) ne sont donc désormais plus cumulables. Or cette disposition, qui devait en théorie favoriser l'accès au logement de ceux qui ne peuvent bénéficier de caution solidaire, empêche en pratique certains candidats locataires, ne répondant pas aux critères de solvabilité exigés, d'obtenir un logement, crée de nouvelles tensions sur le marché locatif, quel que soit le statut du bailleur (secteur privé ou public, personne physique ou morale), et fragilise davantage les rapports locataires-propriétaires. Il lui demande donc, au moment où l'accession au logement est rendue plus difficile par le contexte socio-économique, quelles dispositions elle entend mettre en oeuvre pour permettre aux parties de trouver un terrain d'entente, dans la limite de leurs prérogatives, mais sans abus.

Texte de la réponse

L'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs régit le régime du cautionnement des locaux à usage d'habitation dont les dispositions ont été modifiées récemment par l'article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion. Cet article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion interdit désormais tout cumul entre le cautionnement et une assurance garantissant les obligations locatives du locataire d'un logement non meublé, lorsque le bailleur est une personne physique. Par ailleurs, lorsque le bailleur est une personne morale, à l'exception des sociétés civiles constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la demande de cautionnement est également interdite, même sans cumul avec une assurance, sauf lorsque le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou lorsque le cautionnement est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État (décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009). Conscient des difficultés d'application de ce dispositif à l'égard de certaines catégories de personnes, notamment des étudiants, le législateur a souhaité atténuer la rigueur de cette mesure en autorisant un bailleur à solliciter une caution lorsque le candidat à la location est un étudiant ou un apprenti (art. 39 de la loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie). Par ailleurs, afin de faciliter l'accès au logement des ménages, et notamment des ménages les plus modestes, un dispositif de garantie des risques locatifs (GRL) a été créé en 2006 en partenariat étroit avec les partenaires sociaux gestionnaires du 1 % logement devenu depuis « action logement ». Ce dispositif a été revu dans le cadre de négociations étroites menées durant l'été 2009 entre le Gouvernement, les partenaires sociaux gestionnaires d'« action logement » et les représentants des sociétés d'assurances. Dorénavant, les sociétés d'assurances liées au nouveau dispositif GRL proposeront un produit unique qui couvrira les propriétaires contre les risques d'impayés de tous les

locataires présentant un taux d'effort inférieur ou égal à 50 %. « L'Action logement » ou l'État, selon les publics, apportera une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sursinistralité liée aux défaillances des locataires les plus modestes. En outre, 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.

Données clés

Auteur : [M. Franck Marlin](#)

Circonscription : Essonne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 47283

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 avril 2009, page 3994

Réponse publiée le : 2 mars 2010, page 2459