



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 4773

Texte de la question

Reprenant les termes de la question écrite publiée le 2 janvier 2007, sous la précédente législature, restée sans réponse, M. Michel Liebgott interroge Mme la ministre du logement et de la ville sur le projet de garantie du risque locatif. Le Gouvernement a pour projet de mettre en oeuvre à compter du 1er janvier 2007 la garantie du risque locatif (GRL), qui privilégie l'aspect caution au détriment de l'assurance. En effet, à l'encontre des préconisations des associations de locataires et de l'association de coordination des moyens d'intervention pour le logement (ACMIL), qui proposaient de combiner caution et assurance contre les risques d'impayés, le Gouvernement a opté pour la seule caution qui, de fait, ne bénéficie de façon déterminante qu'aux propriétaires bailleurs. Ainsi, autant l'assurance prend à sa charge les impayés dus aux impondérables d'une vie liés à la famille ou au travail (décès, chômage, etc.), autant la caution n'est-elle actionnable que dans le cadre strict du remboursement du loyer impayé. La GRL s'avérerait donc être avant tout une sécurisation du bailleur et non du locataire. De surcroît, la GRL ne mettrait pas à contribution les sociétés d'assurance puisqu'est prévu un fonds d'intervention qui serait alimenté par l'investissement social privé ou 1 % logement. Enfin, la Mutualité française, dont le rôle social n'est plus à démontrer, a été écartée de la mise en oeuvre de la sécurisation des locataires. Il lui demande donc d'amender ce projet dans un sens plus favorable aux locataires, d'y associer la Mutualité française et de lui faire connaître les détails du dispositif retenu.

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. À noter que la qualité d'entreprise d'assurances de dommages suppose de rentrer dans le champ du code des assurances. Tel est le cas, notamment, des sociétés anonymes mutualistes, qui peuvent être agréées. Ce n'est pas le cas en revanche des mutuelles régies par le code de la mutualité, exclues du champ du code des assurances en application de l'article L. 310-1 de ce dernier. 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 €. En outre, Action logement ou l'État, selon les publics, 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 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.

Données clés

Auteur : [M. Michel Liebgott](#)

Circonscription : Moselle (10^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4773

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 septembre 2007, page 5631

Réponse publiée le : 27 avril 2010, page 4784