



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 47800

### Texte de la question

Mme Maryse Joissains-Masini rappelle à Mme la ministre du logement que, le 11 juillet 2008, elle attirait son attention sur le projet de loi visant à supprimer, pour les propriétaires bailleurs, une des rares garanties qui leur reste : la demande d'une caution solidaire. Cette mesure, contreproductive pour les propriétaires, apparaît injuste quand on sait que pour la moindre location, d'un outillage ou d'une voiture, un dépôt financier est exigé. Un dispositif de cautionnement public devrait prendre le relais du dépôt de garantie privée. La création de ce nouvel impôt ou assurance obligatoire aboutirait à créer une organisation lourde et onéreuse qui consisterait à faire payer les propriétaires et les bons locataires pour les mauvais. De plus, cela conduirait à déresponsabiliser totalement les locataires et à décourager les propriétaires bailleurs, ce qui ne serait pas sans conséquence sur la construction des logements privés sur le territoire et entraînerait, à terme, une pénurie. Aussi, elle souhaite connaître 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. 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 EUR. 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 :** [Mme Maryse Joissains-Masini](#)

**Circonscription :** Bouches-du-Rhône (14<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 47800

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Logement

**Ministère attributaire :** Logement et urbanisme

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 5 mai 2009, page 4154

**Réponse publiée le :** 6 avril 2010, page 4074