



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 57661

Texte de la question

Mme Fabienne Labrette-Ménager attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les difficultés liées à l'application de la loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009, notamment de l'article 55 qui précise que le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance qui garantit les obligations locatives du locataire (garantie de loyers impayés ou garantie des risques locatifs). En effet, les assureurs exigent pour accorder leur garantie que le revenu minimum du locataire atteigne 3 à 4 fois le montant du loyer. De fait, les bailleurs se retrouvent face à une situation compliquée puisqu'il ne leur est plus possible d'accepter des étudiants auxquels ils ne peuvent demander un cautionnement. L'application de ce texte aboutit donc à interdire l'accès au logement à un grand nombre de candidats locataires, ce qui est contraire à l'objectif recherché. Elle lui demande donc de bien vouloir lui préciser si des mesures sont envisagées pour corriger cet effet regrettable de la loi.

Texte de la réponse

L'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs réglemente 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 : [Mme Fabienne Labrette-Ménager](#)

Circonscription : Sarthe (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57661

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er septembre 2009, page 8353

Réponse publiée le : 2 mars 2010, page 2459