



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 57882

Texte de la question

M. Patrick Roy attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les conséquences de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Dans un souci de faciliter l'accès au logement, l'article 55 de la loi prohibe le cumul de la garantie loyer impayée et de la demande de caution solidaire. Néanmoins, la seule suppression de ce cumul, sans précision quant à la nature des autres garanties pouvant être demandées aux locataires, crée de fait une exclusion face au logement. En effet, les assureurs, qui proposent cette garantie, posent des conditions relatives à la nature du contrat de travail ou aux revenus, qui excluent des locataires potentiels de l'accès à certains logements qu'ils ont les moyens de payer. Ces candidats locataires peuvent produire une caution solidaire certifiant du paiement du loyer, mais leur candidature est refusée, parfois même en dépit de l'avis favorable des propriétaires et des agences immobilières. La loi a facilité l'accès au logement pour ceux qui ne peuvent présenter de garant, mais elle met en difficulté tous les autres qui peuvent présenter une caution solidaire mais qui ne répondent pas aux exigences des assureurs. Ces derniers imposent des critères de sélection différents d'un prestataire à l'autre. Aussi, il l'alerte sur cette situation qui exclut de l'accès au logement un grand nombre de personnes, notamment de jeunes travailleurs, et lui demande de bien vouloir envisager une évolution rapide de la législation afin de permettre la prise en compte des cautions solidaires lorsque celles-ci existent.

Texte de la réponse

Apporter des réponses aux difficultés des jeunes à se loger est une priorité pour le Gouvernement. Le nouveau dispositif de garantie des risques locatifs (GRL), qui est opérationnel depuis février 2010, répond à cette préoccupation. 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, et notamment les jeunes, 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. 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. Les propriétaires étant dans le cadre de ce nouveau dispositif GRL, totalement couverts, ils ne devraient plus demander de caution, même si le cumul caution et assurance reste possible en cas de location à un étudiant ou un apprenti (ce cumul étant dorénavant interdit dans tous les autres cas).

Données clés

Auteur : [M. Patrick Roy](#)

Circonscription : Nord (19^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57882

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 septembre 2009, page 8448

Réponse publiée le : 20 avril 2010, page 4552