



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 58215

Texte de la question

M. Marc Le Fur attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la mise en place de la garantie des risques locatifs, dispositif mis en place dans le cadre du plan de cohésion sociale et de la loi sur les services à la personne qui permet de proposer une véritable caution publique pour les logements locatifs. Il souhaite savoir combien de logements ont été concernés par ce dispositif en 2007, 2008 et 2009.

Texte de la réponse

La garantie universelle des risques locatifs (GRL) a pour objectif de faciliter l'accès au logement de publics habituellement exclus du marché locatif et d'encourager parallèlement l'accroissement de l'offre locative privée grâce à une meilleure sécurisation des propriétaires bailleurs. Ce dispositif prend la forme d'un contrat d'assurance contre les impayés de loyers proposé aux bailleurs par les entreprises d'assurances. Tout locataire est éligible indépendamment de la nature de son contrat de travail et de la stabilité de son revenu, dès lors qu'il présente un taux d'effort inférieur à 50 %. Le surcroît de risque généré par l'élargissement du public couvert par rapport à la norme sur le marché locatif est financé soit par l'État, soit par Action logement, anciennement 1 % logement. En 2007, première année de commercialisation de ce dispositif novateur, environ 2 400 logements ont été couverts par un contrat GRL. L'année suivante, quelques 82 000 logements sont entrés en garantie et 30 000 nouveaux logements en 2009. Au total, dix compagnies d'assurance ou filiales de compagnie d'assurance (sociétés anonymes ou mutuelles d'assurances contrôlées par une compagnie d'assurance) ont adhéré au dispositif. Selon les premières études réalisées, cette garantie a permis effectivement un accès plus facile aux logements couverts par le dispositif pour certaines catégories de ménages, en particulier des salariés aux revenus modestes. Elle a également encouragé le maintien sur le marché de certains biens soumis à un risque de vacance en l'absence d'ouverture à des locataires présentant des garanties limitées. Enfin, elle a permis un certain apaisement de la relation locative en palliant l'impasse de certaines situations, en particulier l'absence de caution. En revanche, elle est restée relativement méconnue et son fonctionnement est apparu peu lisible pour les locataires, les non-professionnels et un certain nombre d'agences immobilières. Les propriétaires ou leurs représentants ont pu se sentir insuffisamment informés sur la gestion du recouvrement de l'impayé. Enfin, les conditions concurrentielles de son développement ne sont pas apparues satisfaisantes dans le cadre du marché d'assurances impayées privées. Aussi, le Gouvernement et les partenaires sociaux ont décidé de réorienter le dispositif en lançant en décembre 2009 une deuxième génération de contrats d'assurance ou « GRL 2 » articulée autour d'un contrat socle GRL unique, dont les conditions générales sont communes pour tous les bailleurs. Les assureurs partenaires se sont engagés à distribuer prioritairement ce contrat socle GRL, qui monte progressivement en puissance. Tous les logements jusqu'à 2 000 euros de loyer mensuel (charges comprises) sont couverts, dans la limite d'un plafond global de 70 000 euros. La GRL 2 prend également en charge les frais de procédure en cas de litige entre locataire et bailleur ainsi que les dégradations locatives à concurrence de 7 700 euros toutes taxes comprises. Le lancement de ce nouveau dispositif a entraîné une transformation des contrats GRL 1 en contrats GRL 2. À la fin 2010, 108 950 logements étaient couverts par le dispositif GRL 2 et 34 887 logements par le dispositif GRL 1. La diffusion du nouveau contrat socle GRL

permettra de répondre aux objectifs d'accès plus facile de tous les locataires au parc privé et de remise sur le marché de logements vacants. Elle fera reculer à terme le cautionnement pour les personnes physiques.

Données clés

Auteur : [M. Marc Le Fur](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58215

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 septembre 2009, page 8709

Réponse publiée le : 12 juillet 2011, page 7644