



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 7068

Texte de la question

Mme Marie-Françoise Clergeau attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la situation du marché locatif privé et plus particulièrement sur les difficultés rencontrées par les candidats à la location. Les propriétaires bailleurs sont de plus en plus incités à souscrire une assurance garantissant les loyers impayés. Ils se retrouvent ainsi dépendants des conditions et des critères établis par les compagnies d'assurance pour accepter ou refuser un locataire. Ils perdent alors de fait l'autorité sur le choix final. De ce fait, beaucoup de candidats locataires dont la situation professionnelle est considérée comme instable par lesdites compagnies d'assurance parce qu'ils travaillent en CDD, en intérim ou à temps partiel, peinent à trouver un logement. La souplesse et la mobilité professionnelle deviennent en l'occurrence un handicap dans la recherche d'un bail locatif privé. Elle lui demande si le Gouvernement envisage de prendre des mesures concrètes pour rendre plus accessible le marché locatif privé au plus grand nombre de nos concitoyens en limitant les critères exigés par les compagnies d'assurance.

Texte de la réponse

Conformément aux engagements pris par le Président de la République en faveur du pouvoir d'achat, les mesures sur le logement de la loi n° 2008-111. Il du 8 février 2008 représentent une réelle avancée pour nos concitoyens en raison de la part importante qu'ils consacrent au poste logement dans leur budget. L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs a été modifié par l'article 10 de la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat et prévoit la possibilité pour le bailleur d'exiger, à la signature du contrat de bail, le versement d'un dépôt de garantie, étant précisé que celui-ci ne peut désormais être supérieur à un mois de loyer. Parallèlement, l'accord sur la généralisation de l'avance Loca-Pass à tous les locataires signé le 21 décembre 2007 avec les partenaires sociaux permet d'étendre, pour ceux qui le souhaitent, l'avance du dépôt de garantie à tous les locataires signant un bail et entrant dans un logement appartenant à un bailleur privé ou social. Enfin, la généralisation du paiement en tiers payant pour les aides au logement vient garantir le caractère dédié de l'allocation logement au paiement des charges de loyer et au remboursement des prêts à l'accession et ainsi de réduire les risques d'impayés. La mise en oeuvre de la Garantie des risques locatifs, consécutive à la convention signée entre l'État et le « 1 % Logement » le 20 décembre 2006, a permis la mise en place d'un système d'assurance contre les risques d'impayés de loyers permettant de couvrir un très large public, indépendamment de la nature de leur contrat de travail et de l'instabilité de leurs revenus. Le Président de la République, lors de son discours du 11 décembre 2007 à Vandoeuvre-lès-Nancy, a appelé à un système plus ambitieux pour que « soit mise en oeuvre une assurance contre les risques d'impayés de loyers qui concernent l'ensemble des propriétaires et des locataires. En mutualisant les risques pour tous, on en réduira le coût pour chacun. La caution pourra disparaître. Elle n'aura plus de raison d'être ». Une mission a récemment été confiée par le ministre de l'économie, des finances et de l'emploi et la ministre du logement et de la ville à Mme Baietto-Beysson, directrice de l'ANAH, et M. Béguin, directeur d'Équité Generali France. Il leur a été demandé de procéder à l'ensemble des auditions nécessaires avec les représentants des propriétaires-bailleurs, des locataires, des partenaires sociaux du 1 % Logement et des compagnies d'assurances afin de proposer un

système assurantiel adapté permettant de supprimer la caution. Les questions de la prévention et des modalités de traitement et de récupération des impayés, en particulier lorsque le locataire n'est pas de bonne foi, ainsi que celles liées à l'exécution des décisions de justice et de reprise des logements concernés sont également traitées par cette mission. Les conclusions devraient intervenir prochainement. Ces mesures sont de nature à rétablir la nécessaire confiance entre les locataires et les bailleurs.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Françoise Clergeau](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7068

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 26 février 2008

Question publiée le : 16 octobre 2007, page 6286

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1903