



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 76204

### Texte de la question

M. Jean-Claude Flory appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur la difficulté accrue pour les personnes à revenus modestes de trouver un logement, en dépit de l'interdiction apportée par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de demander un cautionnement au locataire, du fait que les assurances pour impayés de loyer imposent au bailleur d'avoir loué son bien à un locataire présentant un certain seuil de ressources ainsi que des garanties sur celles-ci. Par conséquent, il lui demande quelles actions le Gouvernement entend mener pour mettre fin à ce paradoxe et imposer aux assurances pour impayés de loyer de couvrir les risques pour lesquels elles sont souscrites, quel que soit le niveau de revenus du locataire.

### Texte de la réponse

Depuis la loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009, le cautionnement ne peut plus être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti. Néanmoins, il apparaît nécessaire d'aller au-delà de cette interdiction de cumul et de développer des outils destinés à faciliter l'accès à la location des ménages et des personnes à revenus modestes. Les contrats classiques d'assurance contre les loyers impayés ne couvrent, en effet, généralement que les locataires dont les ressources mensuelles sont supérieures à un seuil, représentant généralement trois mois de loyer. C'est pourquoi a été mis en place un dispositif global de garantie des risques locatifs dénommé garantie universelle des risques locatifs (GRL) permettant de couvrir les impayés de loyers, la remise en état du logement en cas de détériorations par le locataire et la prise en charge des frais en cas de contentieux juridique. La GRL est un contrat d'assurance souscrit auprès des assureurs qui choisissent d'intégrer le dispositif, qui oeuvre tout ménage locataire qui dispose d'un taux d'effort inférieur ou égal à 50 %, quel que soit son profil. Par la sécurisation des revenus locatifs, la GRL vise ainsi à rassurer les bailleurs et ce faisant à les inciter à louer leurs biens immobiliers à des ménages qui ne présentent pas les mêmes garanties de solvabilité ou de caution que les populations éligibles aux contrats classiques. Le risque de sur-sinistralité est en outre garanti pour l'assureur par Action logement et l'État. Le Gouvernement attache une grande importance au succès de la GRL. Des discussions sont actuellement en cours entre les différentes parties prenantes afin de susciter une plus grande adhésion des assureurs et ainsi un développement plus large du produit.

### Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Claude Flory](#)

**Circonscription :** Ardèche (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 76204

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Économie, industrie et emploi

**Ministère attributaire :** Économie, finances et industrie

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 13 avril 2010, page 4148

**Réponse publiée le** : 26 avril 2011, page 4273