

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° CE324

présenté par
M. Saddier et Mme Bonnivard

ARTICLE 47

Avant l'alinéa 1, insérer l'alinéa suivant :

« I. – Supprimer les deux premiers alinéas de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans le rapport MASSIN-LAPORTE « Moderniser les rapports entre les bailleurs et locataire » de février 2013 établi dans le cadre de la concertation préalable à la loi ALUR, il est indiqué que :

« C'est presque unanimement que les parties consultées par la mission se sont prononcées contre l'interdiction introduite par la loi MOLLE de cumuler l'assurance loyers impayés (GLI ou GRL) et la caution. Et l'argument produit est le même : cette protection nouvelle offerte au candidat locataire (le dispensant de fournir une caution) a restreint l'offre de logements locatifs privés, les bailleurs préférant la caution, gratuite et moins lourde à mettre en œuvre. »

En effet, l'interdiction de cumuler une assurance garantie loyers impayés avec une caution produit des effets pervers : elle rend encore plus difficile pour certaines catégories de population (étudiants, bas salaires, personnes âgées...) la possibilité d'obtenir un logement, même si une garantie spécifique, telle que Visale, peut leur être accordée.

Un bailleur ne peut pas souscrire de GLI en présence d'un locataire couvert par VISALE ; Or Visale ne couvre les dégradations locatives. Le bailleur n'est donc pas couvert, à cause de cet article 22-1, pour tous les risques.

Une autre situation que l'on rencontre : un professionnel, pour l'ensemble des bailleurs de son portefeuille et avec leur accord, souscrit une GLI négociée par effet de masse. Dans ce cas, il ne peut pas suspendre la GLI pour l'un de ces biens et le proposer à un candidat aux faibles ressources même si celui-ci est détenteur d'un cautionnement. Ce candidat est donc ainsi privé d'un accès à un logement à cause du non cumul.

Il ne s'agit donc pas de doubler les garanties pour un même locataire. Il s'agit de pouvoir opter pour la garantie adaptée au taux d'effort du locataire. Lorsque la GLI ne peut pas être résiliée, et n'est pas mobilisable pour un taux d'effort trop faible, il faut permettre de recourir à la caution.

Pour ces doubles raisons, il apparaît pertinent de rétablir la possibilité de cumuler une assurance garantie loyers impayés avec une caution.