



N° 4773

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 7 décembre 2021.

## PROPOSITION DE LOI

*relative à l'instauration d'une garantie universelle des loyers,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Aurélien TACHÉ et Mme Émilie CARIOU,

députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

En 20 ans, le poids du loyer a doublé dans le revenu des locataires et monte même à 60 % (avant APL) pour les plus modestes. Cette augmentation du taux d'effort a naturellement eu un impact sur la survenance des impayés, passés d'environ 1 % à plus de 2 %.

Dans le même temps, les bailleurs sont très majoritairement des personnes physiques ne possédant qu'un petit nombre de logements et qui peuvent par conséquent être très sensibles aux risques locatifs.

Dans ce contexte, les exigences des bailleurs se sont très nettement accrues. En zone tendue, le déséquilibre entre l'offre et la demande conduit à une sélection encore plus forte, et nourrissent par-là les discriminations, notamment raciales : le taux de réponses positives pour un rendez-vous de visite obtenu par un candidat maghrébin est inférieur de 27 % à celui du candidat français.

Les dispositifs publics pour garantir le droit au logement des publics à risque se sont succédés sans succès : Loca-pass, GRL, Visale. Ces instruments pertinents n'ont eu qu'un impact limité en termes d'accès au parc locatif privé par manque de visibilité et du fait de leur périmètre restreint.

La garantie des loyers impayés, créée dans les années 1980, est venue répondre à un besoin mais les assureurs imposent des critères restrictifs au choix des locataires, notamment un taux d'effort maximal de 30 % et la pérennité de leurs ressources.

Aussi, la présente proposition de loi vise à instaurer une assurance loyer universelle, au même titre que l'assurance automobile ou habitation, permettra une mutualisation du risque à moindre coût (**article 1<sup>er</sup>**). En effet, un rapport de l'inspection des finances rendu en 2013 estimait le cout de la prime de prime entre 1,4 % et 2 %, soit un niveau inférieur à toutes les offres aujourd'hui disponibles. Afin de réduire encore le coût pour les bailleurs, les contributions d'Action logement au dispositif VISALE seront étendue à l'ensemble des offres d'assurance.

Cette obligation pesant sur les bailleurs garantira ainsi le droit au logement de nos concitoyens et devra explicitement figurer dans le contrat de location (**article 2**). L'**article 3** précise que les ressources du dispositif de

participation de l'employeur à l'effort de construction (PEEC) peuvent être employés au versement de compensations aux organismes qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer. L'**article 4** vise à garantir le respect de l'article 40 de la Constitution.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

- ① I. Il est instauré, pour les contrats de location conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, une obligation de souscrire une assurance contre les impayés de loyers.
- ② II. Les garanties minimales de cette assurance sont fixées par décret en Conseil d'État.

### Article 2

- ① 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 est ainsi modifiée :
- ② 1° Le 7° de l'article 3 est ainsi rétabli :
- ③ « 7° La police d'assurance impayé de loyer souscrite par le bailleur ; »
- ④ 2° Après le 11° du I de l'article 25-13, il est inséré un 12° ainsi rédigé :
- ⑤ « 12° La police d'assurance impayé de loyer souscrite par le bailleur. »

### Article 3

- ① Le g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Les mots : « à des » sont remplacés par le mot : « aux » ;
- ③ 2° Les mots : « qui respectent un cahier des charges fixé par décret en Conseil d'État » sont supprimés.

### Article 4

La charge pour l'État est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.