



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Non-cumul de la garantie de loyer impayé et de la caution solidaire

Question écrite n° 8911

Texte de la question

Mme Natalia Pouzyreff interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur les problématiques découlant de l'absence de cumul des assurances loyers impayés et des cautions solidaires. L'article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, prévoit que le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a préalablement souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire. Sauf pour le cas des étudiants et des apprentis. Cette disposition avait pour objectif d'éviter la multiplication des contraintes pour les locataires et de leur faciliter l'accès au logement. Dans les faits, cette mesure s'avère toutefois contre-productive et devient un obstacle à l'obtention d'un logement pour certains des concitoyens. En effet, la loi permet aux assureurs de se réserver le droit de refuser des dossiers dès lors qu'ils estiment que la personne demandeuse ne présente pas suffisamment de garanties financières. Or concernant les assurances de loyer impayé, la politique généralement appliquée par les assureurs est le refus de tous dossiers d'individus se trouvant dans une situation professionnelle instable : CDI en période d'essai, CDD à moins de 8 mois du terme ou encore indépendant avec moins de 2 ans d'activité continue. Le refus est compréhensible économiquement parlant, cependant cela exclut, de fait, une grande partie des travailleurs et demandeurs de logement. Une situation qui alimente les difficultés de recrutement et favorise le développement d'arnaques et de fraudes, les demandeurs se trouvant généralement dans une situation d'urgence. Mme la députée interroge M. le ministre sur ce qu'il est possible de mettre en place pour pallier cette problématique. Elle lui demande s'il est pertinent de revoir l'article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 qui, en réalité, fragilise l'accès au logement pour de nombreux travailleurs ou s'il est préférable de réglementer les pratiques des assureurs.

Texte de la réponse

L'accès au logement constitue l'un des enjeux prioritaires du Gouvernement. Pour faciliter la conclusion d'un bail d'habitation, en particulier pour les publics les plus modestes, l'État a mis en place la garantie VISALE. Cette garantie, gérée par le groupe Action Logement, bénéficie aux jeunes de moins de 30 ans et désormais aux salariés agricoles et en mutation ainsi qu'aux salariés avec un revenu mensuel net inférieur ou égal à 1 500 €, à la suite de son élargissement en juin 2021. Ce dispositif, gratuit pour les locataires comme pour les bailleurs, vise à garantir le paiement du loyer et des charges locatives aux propriétaires en cas de défaillance de paiement. Il constitue un moyen privilégié pour offrir à ceux qui n'ont pas de garant privé solvable, un logement répondant à leurs besoins. Près de 1 million de ménages ont déjà eu recours à la garantie VISALE depuis 2016 et ce nombre devrait continuer à augmenter fortement sur les prochaines années compte tenu de la notoriété croissante du dispositif. A l'inverse, un assouplissement de l'interdiction de cumul de la garantie loyers impayés et de la caution physique présenterait un fort risque de systématisation de double garantie, sans effet sur l'accès au logement des ménages modestes. En l'état, le cumul GLI et caution est réservé aux seuls étudiants et apprentis. Si l'assouplissement pouvait permettre à certains locataires déjà bénéficiaires d'une caution privée de devenir éligibles à la GLI, cette mesure n'aurait aucun effet sur l'accès au parc locatif des ménages modestes

sans garant. Le Gouvernement n'envisage donc pas à ce stade de modifier l'équilibre atteint par l'article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009. Il continuera néanmoins d'étudier de près les évolutions des pratiques afin d'assurer le meilleur accès au logement. Les locataires à faible revenu disposant d'un garant aisé - le nombre de locataires concernés n'est pas aisément quantifiable.

Données clés

Auteur : [Mme Natalia Pouzyreff](#)

Circonscription : Yvelines (6^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8911

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [13 juin 2023](#), page 5312

Réponse publiée au JO le : [29 août 2023](#), page 7758