



14ème législature

Question N° : 785	De M. François Vannson (Union pour un Mouvement Populaire - Vosges)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique > baux	Tête d'analyse > baux d'habitation	Analyse > garantie du risque locatif. mise en oeuvre. modalités.
Question publiée au JO le : 17/07/2012 Réponse publiée au JO le : 15/12/2015 page : 260 Date de changement d'attribution : 27/08/2014 Date de renouvellement : 18/12/2012 Date de renouvellement : 02/04/2013 Date de renouvellement : 09/07/2013 Date de renouvellement : 29/10/2013 Date de renouvellement : 04/03/2014 Date de renouvellement : 10/06/2014		

Texte de la question

M. François Vannson attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les modifications apportées aux contrats GRL. En effet, si le taux applicable aux contrats en affaires nouvelles a été porté de 2,5 % à 3,04 % depuis juillet 2011, cette mesure doit être étendue à l'ensemble des contrats en cours en octobre 2011. La compagnie DAS, assureur majeur des risques locatifs, a également décidé d'appliquer une franchise de six mois de loyers et de charges pour tous les sinistres d'impayés déclarés sur la population des locataires non compensables, c'est-à-dire ceux ayant un taux d'effort inférieur à 28 %. Or la GRL, telle que conçue à l'origine, est destinée à couvrir l'ensemble des locataires, quel que soit leur niveau d'effort, sans exclusion quant au risque d'impayé, celui-ci ne pouvant jamais être totalement écarté, et ce même pour les locataires non compensables. Dans ce cas, la franchise instituée pour cette catégorie de preneurs à bail est doublement pénalisante pour le propriétaire qui ne peut, pour prévenir ce risque, demander de caution à son locataire conformément à l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui apporter des éléments de réponse sur cette situation.

Texte de la réponse

Différents systèmes de cautionnement ou de garantie des loyers ont été mis en place ou le seront prochainement pour améliorer les rapports locatifs et lever les difficultés d'accès au logement locatif privé que rencontrent les personnes aux revenus les plus modestes. Ces différents dispositifs, comme le cautionnement par un tiers ou la garantie des risques locatifs (GRL), ne sont pas cumulables afin d'éviter d'amplifier le phénomène d'exclusion et de discrimination que subissent les candidats à la location. Il convient également de rappeler que, tel qu'il est défini pour l'éligibilité à la GRL, le taux d'effort est le rapport entre le loyer mensuel et les ressources mensuelles du ménage, qui comprennent l'ensemble des revenus des personnes composant le ménage locataire ou des colocataires. Dans le calcul des ressources du ménage, sont comptés, à la fois les revenus d'activités ou pensions, les allocations familiales et sociales, les aides au logement et d'éventuels autres revenus réguliers. Le dispositif de

la GRL n'est pas accessible aux ménages présentant un taux d'effort supérieur à 50 %. Cette limite a été mise en place pour sécuriser les bailleurs face au risque d'impayé de loyer, mais aussi pour protéger les ménages locataires vis-à-vis d'une situation difficile, avec un reste à vivre trop faible. Ce seuil de 50 % pour le taux d'effort est bien supérieur au seuil de 30 % appliqué plus couramment dans le secteur locatif privé comme social, et a permis à de nombreux ménages de bénéficier d'un accès au logement grâce à la GRL (plus de 400 000 contrats GRL, éligibles aux compensations versées par Action Logement et l'État, ont été conclus depuis la mise en place de la GRL en 2010, parmi lesquels 80 % des ménages présentent un taux d'effort compris entre 28 % et 50 %). Malgré ses imperfections, la GRL a contribué à gommer certaines inégalités face à l'accès au logement. Dans le parc locatif social, la garantie Loca-Pass distribuée par Action Logement consiste en une caution solidaire de la part d'un collecteur de la participation des entreprises à l'effort de construction (PEEC). Par ailleurs, le nouveau dispositif de garantie universelle des loyers (GUL) prévu par la loi ALUR du 24 mars 2014, est apparu relativement coûteux et complexe à mettre en place, alors que les besoins pour les jeunes ménages et les personnes en situation précaire ou en situation de mobilité sont immédiats. Le Premier ministre a donc souhaité recentrer le dispositif de sécurisation afin de répondre rapidement aux besoins de ceux qui en ont le plus besoin. Ainsi, à la rentrée 2014, la caution locative étudiante (CLé) a d'ores et déjà été généralisée à tous les étudiants qui n'ont pas de garant, quels que soient leurs revenus, leur situation familiale, leur nationalité. Il n'est pas fixé de taux d'effort maximal pour en bénéficier. En outre, les partenaires sociaux d'Action Logement (l'ex -1% logement) se sont engagés le 2 décembre 2014, dans le cadre de la convention entre l'État et Action Logement, à remplacer la GRL par un dispositif de sécurisation plus efficace, pour faciliter la mobilité et l'accès au logement, à destination des jeunes salariés et des ménages en situation de précarité au regard de la nature de leur contrat de travail au moment de la recherche d'un logement. Il bénéficiera également aux ménages accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative. Ce dispositif élaboré en premier lieu à destination des salariés du secteur non agricole assujetti à la PEEC sera mis en œuvre début 2016, et financé par celle-ci.