

## **Le député Mickael Nogal veut réconcilier locataires et propriétaires**

*Paris, le 14 janvier 2020 — Le député LREM de la Haute-Garonne Mickaël Nogal a présenté ce mardi sa proposition de loi, qui comporte trois mesures visant à réconcilier les locataires et les propriétaires.*

### **Mesure 1 : Rétablir la confiance autour de la restitution du dépôt de garantie**

Selon les statistiques du ministère de la Justice, 65% des litiges entre propriétaires et locataires portent sur la non restitution du dépôt de garantie. Par crainte de se voir privés de cette somme à la sortie de la location, les locataires font le choix de plus en plus fréquent de ne pas payer le dernier mois de loyer, privant dans les faits les propriétaires de toute garantie. Pour mettre fin à cette méfiance réciproque, la proposition de loi prévoit que tout locataire devra confier son dépôt de garantie à un professionnel de l'immobilier, qui consignera ces fonds et les restituera, à la fin du bail, sur la base d'un accord entre propriétaire et locataire.

### **Mesure 2 : Mettre fin aux abus dans la sélection des locataires en autorisant le recours à un seul garant**

L'accès au logement est devenu un parcours du combattant pour de nombreux locataires, notamment en raison des garanties, parfois disproportionnées, demandées par les propriétaires. Il n'est en effet plus rare de voir des propriétaires demander non pas un mais deux, voire trois ou quatre garants à des locataires, malgré leur solvabilité prouvée par les documents demandés. Pour mettre fin à ces abus, les propriétaires ne pourront plus demander plus d'un garant personnel à leurs locataires. Comme le député l'écrivait dans son rapport «Louer en confiance» publié en juin 2019, la caution personne physique est le système de garantie le moins fiable juridiquement et le plus injuste socialement. Cette mesure vise donc à limiter son utilisation au profit de nouvelles solutions, plus justes et plus fiables pour les locataires comme les propriétaires.

### **Mesure 3 : Sécuriser les propriétaires contre d'éventuels impayés ou dégradations et faciliter l'accès au logement des locataires**

Le marché de la location souffre d'une méfiance réciproque, entre les propriétaires et les locataires. Quand les propriétaires craignent les impayés de loyer ou les dégradations, les seconds rencontrent de plus en plus d'obstacles dans l'accès au logement. La crainte de l'impayé engendre des comportements parfois irrationnels voire illégaux de la part de propriétaires. Par ailleurs, 2 propriétaires sur 3 préfèrent gérer leur location de particulier à particulier plutôt que de recourir aux services des professionnels. Les services proposés aujourd'hui ne répondent pas pleinement aux attentes des propriétaires et des locataires. Pour apaiser les relations et mieux répondre aux besoins de chacun, la proposition de loi prévoit que les propriétaires perçoivent leur loyer tous les mois, quoiqu'il arrive du côté du locataire. Cette sécurisation totale sera rendue possible grâce à la création d'un nouveau mandat de gestion qui sera proposé par les administrateurs de biens. Il intégrera également la prise en charge d'éventuelles dégradations ou des frais de procédure. Les professionnels de l'immobilier apporteront ainsi une véritable valeur ajoutée aux locataires et aux propriétaires. Selon une étude SeLoger, 70% des propriétaires qui louent de particulier à particulier, seraient prêts à passer par un agent immobilier pour gérer leur location.

*« L'accès au logement et la location sont au coeur de la vie quotidienne des Français. Je veux mettre fin à la méfiance réciproque entre propriétaires et locataires en proposant des mesures simples, efficaces, basées sur un rapport gagnant-gagnant. Avec ma proposition de loi, demain, les relations seront apaisées. Les propriétaires seront pleinement sécurisés et les locataires verront leur accès au logement facilité »* a déclaré le député Mickaël Nogal.

Mickaël Nogal est député de la Haute-Garonne et vice-président de la commission des Affaires économiques. Il a été responsable pour la majorité de la Loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) promulguée en novembre 2018. Il est par la suite nommé « Parlementaire en mission » par décret du Premier ministre, Edouard Philippe, pour une durée de six mois. Le 18 juin 2019, il publie son rapport intitulé « Louer en confiance ». En janvier 2020, il présente à l'Assemblée nationale sa proposition de loi, fruit d'un travail mené pendant plus d'un an, en concertation avec l'ensemble des parties prenantes : citoyens, associations, acteurs économiques, gouvernement, administrations, et élus.