

# Avec la future Loi Nogal, locataires et propriétaires enfin réconciliés !



# Sécuriser les propriétaires et favoriser l'accès au logement des locataires



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.

## Les chiffres clés

**6,7 millions**  
de logements dans  
le parc locatif privé

**65% des conflits**  
entre propriétaires et locataires  
sont liés au dépôt de garantie

**2/3 des propriétaires**  
gèrent leur location de  
particulier à particulier

**70% des propriétaires**  
seraient prêts à passer par une  
agence immobilière s'ils étaient  
totalement sécurisés contre  
les impayés et les dégradations

**60% des locataires**  
sont favorables à la consignment  
de leur dépôt de garantie

**La proposition de loi du député Mickaël Nogal comporte 3 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 actions en justice engagées par les 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. Parmi elles, la caution personne physique (garant personnel) est le moyen le plus répandu pour les propriétaires de se garantir contre les risques d'impayés de loyers. Or, il n'est 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 à savoir les bulletins de paie, avis d'imposition, etc.

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 locataires et les propriétaires. 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 d'ailleurs des comportements parfois irrationnels voire illégaux de la part de propriétaires. Les craintes ou les mauvaises expériences passées alimentent ce rapport de méfiance. 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. Sécuriser totalement les propriétaires, c'est également rendre l'investissement locatif plus sûr et plus attractif, au-delà des dispositifs fiscaux existants.

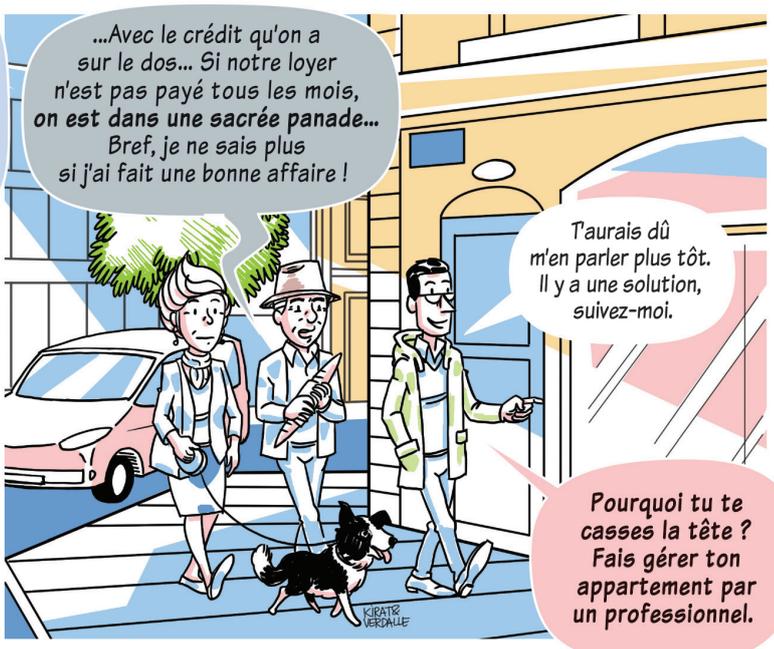
Pour apaiser les relations et mieux répondre aux besoins de chacun, la proposition de loi prévoit que les propriétaires auront l'assurance de percevoir leur loyer tous les mois quoiqu'il arrive du côté du locataire. Cette sécurisation totale sera rendue possible grâce à la création d'un nouveau mandat de gestion qui sera proposé par les administrateurs de biens. Il intègrera 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.

\*Etude SeLoger du 3 décembre 2019.



***Réconcilier les propriétaires...***





Avec la future Loi Nogal, votre loyer payé tous les mois quoi qu'il arrive !

L'agence immobilière choisit le locataire, gère la location et avance le paiement des loyers si le locataire fait défaut !  
Et moi, tranquillo, ça tombe tous les mois !  
No problèmo !

Donc, si j'ai bien compris, toi, tu fais rien et c'est l'agence qui s'occupe de tout ! Tu perçois ton loyer tous les mois...  
Quoi qu'il arrive !

C'est bien joli tout ça mais ça doit coûter un bras !

Pas autant que vous l'imaginez et en plus, les honoraires payés pour cette gestion sécurisée sont totalement déductibles de vos impôts...  
Alors, royal non ?

C'est nouveau ce système ?...

Si le locataire dégrade le logement ?  
C'est également couvert ?

Ce qui est nouveau maintenant c'est que les agences immobilières peuvent directement te garantir avec un mandat spécial contre les impayés et les dégradations...

...et que tu n'as pas besoin de demander un ou plusieurs garants à ton locataire.

Tu es sûr de ce que tu dis ?

Tu veux dormir la nuit ?  
Va voir par toi-même, tu n'auras plus de souci à te faire.

LOUER EN TOUTE CONFIANCE  
VOTRE LOYER PAYÉ  
TOUS LES MOIS  
QUOI QU'IL ARRIVE !

Tu peux me rendre mon pain maintenant.

**AH NON !**

Je la garde en souvenir !  
C'est une baguette magique !

Avez-vous des exigences concernant le profil de votre locataire ?

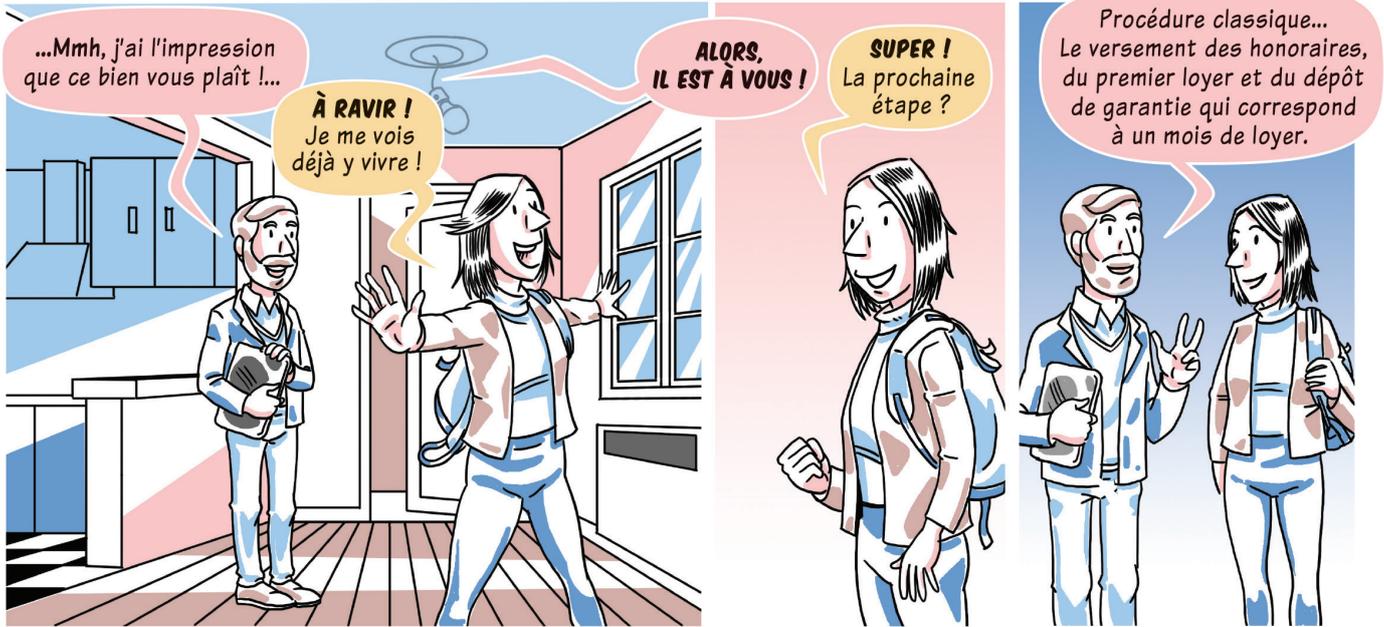
Nous avons eu de mauvaises expériences.  
Je veux juste que nous percevions notre loyer pour rembourser notre crédit.  
Et que nous ne retrouvions pas notre appartement dégradé !

Je vous comprends.  
C'est pour ça que nous sommes là.



***...et les locataires.***

Quelques jours plus tard, dans l'appartement de Ghislaine et Michel...



FIN



**Contact presse :**

**Célia AGOSTINI**

**06 65 28 39 77**

**[mickael.nogal@assemblee-nationale.fr](mailto:mickael.nogal@assemblee-nationale.fr)**



**Dessin : Pierre VERDALLE - Scénario : Pierre KIRAT - Mickaël NOGAL © Janvier 2020**

Tous les droits sont réservés à Mickaël Nogal. Tous droits de traduction, de reproduction et d'adaptation strictement réservés pour tous pays. Il est strictement interdit, sauf accord préalable et écrit des auteurs, de reproduire (notamment par photocopie ou numérisation) partiellement ou totalement le présent ouvrage, de le stocker dans une banque de données ou de communiquer au public, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit.