

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

6 septembre 2013

## ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° 770

présenté par  
M. Woerth

-----

**ARTICLE 8**

Supprimer cet article.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

L'article 8 met en place une garantie universelle des loyers (GUL) à compter du 1er janvier 2016 et crée un établissement public administratif « Agence de la GUL » chargé de préfigurer la future GUL, puis de l'administrer. Cet article à lui seul illustre la dimension irresponsable de ce projet de loi flou et met en lumière les limites d'une politique idéologique du Gouvernement.

En effet, cette garantie censée prémunir des impayés tous les propriétaires et tous les locataires présente un principe est séduisant qui ne doit cependant pas faire oublier le flou entretenu sur ses modalités pratiques renvoyées à des décrets d'application.

On sait seulement que ce sera une garantie d'Etat, c'est-à-dire financée par l'impôt ou la taxe, qu'elle se veut universelle (donc obligatoire) et que sa gestion sera confiée à une agence publique.

Concernant le financement de cette garantie, il est donc à craindre la création d'une taxe ou d'un impôt. Exercer plus de pression fiscale sur les foyers français n'est plus supportable. Ce serait injuste pour les propriétaires et les locataires d'autant que 98% des bailleurs et des locataires ne sont pas concernés par les impayés ce qui n'empêche pas la mesure de se vouloir universelle.

En plus du flou, il est à remarquer que le risque couvert est excessif. La GUL couvrirait les locataires jusqu'à un taux d'effort de 50%. Or, ce taux d'effort est estimé devenir pénible selon les professionnels du secteur immobilier lorsqu'il excède les 30% des revenus. L'augmenter à 50% paraît impensable et irresponsable alors que l'on réfléchit sur la mise en place d'un fichier positif de crédits pour lutter contre le surendettement et aux moyens de relancer la consommation des ménages.

Enfin, sur le principe, la mise en place d'un tel dispositif obligatoire, pour tous les locataires, risque de les déresponsabiliser. Certains ne se sentiront plus liés par leurs obligations de payer régulièrement leur loyer, dans la mesure où ils seront « couverts ».

Ainsi, la GUL est non seulement inappropriée aux problèmes rencontrés en matière de logement, mais pourrait se révéler contre-productive.

Par cette mesure, on crée donc une horreur administrative et on déresponsabilise les locataires.

Cela deviendrait de plus un modèle dangereux d'économie administrée.