

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

4 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° 87

présenté par  
Mme Dalloz

-----

**ARTICLE 8**

Supprimer cet article.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

L'article 8 met en place une garantie universelle des loyers (GUL) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et crée un établissement public administratif « Agence de la GUL » chargé de préfigurer la future GUL, puis de l'administrer.

Cet amendement vise à supprimer cet article pour plusieurs raisons.

Le retour d'expérience des tentatives précédentes (GRL 1 et GRL 2) de mettre en place un dispositif de garantie pour les loyers impayés montre qu'un tel dispositif ne fonctionne pas. Selon l'étude d'impact, « alors que l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL), qui gère le dispositif misait initialement sur 1,2 million de contrats GRL à la fin 2012, il n'y avait à cette date que 223 000 lots en cours de garantie ».

Sur le principe, la mise en place d'un tel dispositif obligatoire, pour tous les locataires, les déresponsabilisera. Ils ne se sentiront plus liés par leurs obligations de payer régulièrement leur loyer, dans la mesure où ils seront, quoiqu'il en soit, « couverts ».

L'étude d'impact détaille les conclusions d'études déjà réalisées. Un rapport rendu en mars 2013, portant sur 91 % du parc privé, évalue ainsi à 700 millions d'euros le besoin de financement d'une garantie universelle locative. L'étude retient comme hypothèse un pourcentage de 2,5 % de loyers impayés. Nul doute que ces chiffres correspondent à une hypothèse basse et que ce dispositif coûtera, au final, beaucoup plus.

Or, rien n'indique, ni dans l'exposé des motifs, ni dans l'étude d'impact, qui va supporter ces coûts. Il est craint que le Gouvernement choisisse d'utiliser une nouvelle taxe, un nouvel impôt, sur les propriétaires, qui sera répercutée sur les locataires, et qui par conséquent entrainera de nouveaux impayés de loyers. La GUL s'avère donc non seulement disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi, mais aussi contre-productive.

Par ailleurs, la GUL semble interdire le recours à la caution qui couvrait non seulement les impayés mais également les indélicatesses locatives dont les montants peuvent largement dépasser le dépôt de garantie.