

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

8 janvier 2014

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1670)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N ° 64

présenté par

M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Ginesta, M. Aubert, M. Audibert Troin, M. Balkany, M. Jean-Pierre Barbier, M. Baroin, M. Bénisti, M. Berrios, M. Bertrand, M. Blanc, M. Bonnot, M. Bouchet, Mme Boyer, M. Breton, M. Briand, M. Brochand, M. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Chrétien, M. Christ, M. Ciotti, M. Cochet, M. Copé, M. Cornut-Gentille, M. Costes, M. Courtial, M. Couve, Mme Dalloz, M. Darmanin, M. Dassault, M. Daubresse, M. de Ganay, Mme de La Raudière, M. de La Verpillière, M. de Mazières, M. de Rocca Serra, M. Debré, M. Decool, M. Deflesselles, M. Degauchy, M. Delatte, M. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, Mme Marianne Dubois, Mme Duby-Muller, M. Estrosi, M. Fasquelle, M. Fenech, M. Fillon, Mme Fort, M. Foulon, M. Francina, M. Fromion, M. Furst, M. Gandolfi-Scheit, M. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, M. Ginesy, M. Giran, M. Goasguen, M. Gorges, M. Gosselin, M. Goujon, Mme Greff, Mme Grommerch, Mme Grosskost, M. Grouard, Mme Guégot, M. Guibal, M. Guillet, M. Guilloteau, M. Herbillon, M. Herth, M. Hetzel, M. Houillon, M. Huet, M. Huyghe, M. Jacquat, M. Kert, Mme Kosciusko-Morizet, M. Kossowski, M. Labaune, Mme Lacroute, M. Laffineur, M. Lamblin, M. Lamour, M. Larrivé, M. Lazaro, Mme Le Callennec, M. Le Fur, M. Le Maire, M. Le Mèner, M. Le Ray, M. Leboeuf, M. Frédéric Lefebvre, M. Lellouche, M. Leonetti, M. Lequiller, M. Lett, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Luca, M. Lurton, M. Mancel, M. Marc, M. Marcangeli, M. Mariani, M. Mariton, M. Alain Marleix, M. Olivier Marleix, M. Marlin, M. Marsaud, M. Martin, M. Martin-Lalande, M. Marty, M. Mathis, M. Meslot, M. Meunier, M. Mignon, M. Morange, M. Moreau, M. Morel-A-L'Huissier, M. Moyne-Bressand, M. Myard, Mme Nachury, M. Nicolin, M. Ollier, Mme Péresse, M. Pélissard, M. Perrut, M. Philippe, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniatoski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Riester, M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Saddier, M. Salen, M. Scellier, Mme Schmid, M. Schneider, M. Sermier, M. Siré, M. Solère, M. Sordi, M. Straumann, M. Sturni, M. Suguenot, Mme Tabarot, M. Tardy, M. Taugourdeau, M. Teissier, M. Terrot, M. Tian, M. Vannson, Mme Vautrin, M. Verchère, M. Vialatte, M. Jean-Pierre Vigier, M. Vitel, M. Voisin, M. Warsmann, M. Wauquiez, M. Woerth et Mme Zimmermann

**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 du texte initial 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 coulera, 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 entraînera de nouveaux impayés de loyers. La GUL s'avère donc non seulement disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi, mais aussi contre-productive.

En seconde lecture en commission des affaires économiques, le Gouvernement a présenté un amendement de réécriture complète du dispositif de la GUL. Cette nouvelle version ôte le caractère « universel » du dispositif et construit une sorte de nouvelle « assurance publique » avec des conditions strictes pour pouvoir en bénéficier. Il est d'ailleurs opportun de s'interroger sur l'effectivité future de la GUL en raison de son caractère complexe. Sa mise en œuvre semble compromise. Ceci étant, les modalités d'application prévues par le texte restent fortement déséquilibrées entre le locataire et le propriétaire. Il est donc préférable de supprimer cet article dans son intégralité.