



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 14ème législature

### baux d'habitation

Question écrite n° 39897

#### Texte de la question

M. Luc Chatel interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le financement de la future garantie universelle des loyers (GUL), dont le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) prévoit la mise en place au 1er janvier 2016. Alors que le texte n'a pas encore terminé son parcours législatif, le coût de ce dispositif fait déjà débat. Destinée à sécuriser les bailleurs face au risque d'impayés et à faciliter l'accès au logement, cette garantie universelle des loyers devrait se substituer au mécanisme de cautionnement sur les logements éligibles à la garantie universelle. Un temps évoqué, le financement de cette garantie par une taxe sur les revenus locatifs acquittée à parts égales par le bailleur et le locataire et ne dépassant pas 1,5 % du montant du loyer annuel n'a pas été confirmé, les modalités d'application du dispositif ayant été renvoyées à un décret. L'inspection générale des finances évaluerait le coût du dispositif à 736 millions d'euros, mais les assureurs privés vont jusqu'à envisager un coût de 1,3 milliard à 3 milliards d'euros. Le coût de fonctionnement de l'agence publique qui sera chargée d'indemniser les propriétaires et les risques de dérives liées à un nombre croissant de loyers impayés font peser l'incertitude sur cette mesure de régulation qui risque de déresponsabiliser les locataires et de bloquer un marché immobilier déjà très tendu. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir détailler les modalités du financement de cette future garantie universelle des loyers et lui indiquer qui en supportera la charge.

#### Texte de la réponse

Différents systèmes de cautionnement ou de garantie des loyers ont été mis en place ou le seront prochainement pour améliorer les rapports locatifs et lever les difficultés d'accès au logement locatif privé que rencontrent les personnes aux revenus les plus modestes. Ces différents dispositifs, comme le cautionnement par un tiers ou la garantie des risques locatifs (GRL), ne sont pas cumulables afin d'éviter d'amplifier le phénomène d'exclusion et de discrimination que subissent les candidats à la location. Dans le parc locatif social, la garantie Loca-Pass distribuée par Action Logement consiste en une caution solidaire de la part d'un collecteur de la participation des entreprises à l'effort de construction (PEEC). Par ailleurs, le nouveau dispositif de garantie universelle des loyers (GUL) prévu par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, est apparu relativement coûteux et complexe à mettre en place, alors que les besoins pour les jeunes ménages et les personnes en situation précaire ou en situation de mobilité sont immédiats. Le Premier ministre a donc souhaité recentrer le dispositif de sécurisation afin de répondre rapidement aux besoins de ceux qui en ont le plus besoin. Ainsi, à la rentrée 2014, la caution locative étudiante (CLé) a d'ores et déjà été généralisée à tous les étudiants qui n'ont pas de garant, quels que soient leurs revenus, leur situation familiale, leur nationalité. Il n'est pas fixé de taux d'effort maximal pour en bénéficier. En outre, les partenaires sociaux d'Action logement (ex « - 1 % logement ») se sont engagés le 2 décembre 2014, dans le cadre de la convention entre l'État et Action Logement, à remplacer la GRL par un dispositif de sécurisation plus efficace, pour faciliter la mobilité et l'accès au logement, à destination des jeunes salariés et des ménages en situation de précarité au regard de la nature de leur contrat de travail au moment de la recherche d'un logement. Il bénéficiera également aux ménages accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative. Ce dispositif élaboré en premier lieu à

destination des salariés du secteur non agricole assujetti à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) sera mis en oeuvre début 2016, et financé par la PEEC.

## Données clés

**Auteur :** [M. Luc Chatel](#)

**Circonscription :** Haute-Marne (1<sup>re</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 39897

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Égalité des territoires et logement

**Ministère attributaire :** Logement, égalité des territoires et ruralité

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [15 octobre 2013](#), page 10734

**Réponse publiée au JO le :** [15 septembre 2015](#), page 7034