

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N° CE2127

présenté par

M. Prud'homme, Mme Autain, M. Bernalicis, M. Coquerel, M. Corbière, Mme Fiat, M. Lachaud,
M. Larive, M. Mélenchon, Mme Obono, Mme Panot, M. Quatennens, M. Ratenon,
Mme Ressiguier, Mme Rubin, M. Ruffin et Mme Taurine

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 40, insérer l'article suivant:**

Le Gouvernement remet au Parlement, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport évaluant l'impact de l'instauration d'une garantie universelle des loyers, sur la réalisation de l'objectif à valeur constitutionnelle pour toute personne de disposer d'un logement décent et sur les finances publiques.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis la décision n° 94-359 DC 19 janvier 1995, le conseil constitutionnel reconnaît « la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent » comme « un objectif de valeur constitutionnelle »

En cohérence avec l'objectif de n'expulser personne de son logement, cet amendement propose de créer un système de garantie universelle des loyers.

Plus précisément, ce rapport permettrait d'envisager la création d'un établissement public administratif d'Etat chargé d'indemniser les propriétaires dont les locataires sont défaillants pour le paiement de leur loyer.

Cette assurance collective permettrait d'indemniser les bailleurs en cas d'impayés et ainsi de concentrer l'action des pouvoirs publics et de l'ensemble des acteurs sur le retour à la normale de la situation du locataire. Une caisse nationale unique de garantie des loyers pourrait ainsi être créée.

Elle collecterait les cotisations sur les revenus locatifs et déclencherait le dispositif d'indemnisation des bailleurs en cas d'impayés.

Aujourd'hui ce type d'assurance existe sous deux formes : des contrats d'assurance privé proposés

sur les revenus locatifs et des dispositifs publics ciblés. Les premiers pratiquent des prix élevés qui peuvent aller jusqu'à 4% du loyer perçu alors que les impayés ne représentent au total que 2,5% des revenus locatifs perçus en France, selon une estimation de l'IGF et du CGEDD. La seconde formule a connu plusieurs noms et périmètres depuis plusieurs années. La garantie VISALE concerne par exemple les locataires du parc privé en contrats précaires ou de moins de 30 ans.

Ces garanties restrictives et peu connues n'ont jamais concerné plus de 233 000 locataires. C'est pourquoi il est nécessaire d'envisager la création d'une garantie universelle et obligatoire, seule façon d'être efficace tant du point de vue du coût que de l'accès aux droits. La création d'une garantie universelle des loyers favoriserait ainsi l'accès au logement pour tous.

Il convient de noter qu'en raison des règles de recevabilité financière de l'article 40 de la Constitution du 4 octobre 1958, il est impossible de proposer à la représentation nationale la mise en place d'un tel dispositif par voie d'amendement. C'est la raison pour laquelle il est ici proposé la remise d'un rapport par le gouvernement.