

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 février 2024

LOUER EN TOUTE CONFIANCE - (N° 2057)

Rejeté

AMENDEMENT

N° CE7

présenté par

Mme Chatelain, M. Fournier, Mme Laernoës, Mme Arrighi, M. Bayou, Mme Belluco, M. Ben Cheikh, Mme Garin, M. Iordanoff, M. Julien-Laferrière, M. Lucas, Mme Pasquini, M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, Mme Rousseau, Mme Sas, Mme Sebaihi, M. Taché, Mme Taillé-Polian et M. Thierry

ARTICLE PREMIER

Au deuxième alinéa, après le mot :

« loyers »

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

« contribue à l'égalité d'accès aux logements pour les locataires et prémunit les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Pour fluidifier le marché de la location, il faut parvenir à rétablir davantage de confiance entre locataire et propriétaire. Il est urgent de faire évoluer les usages des rapports locatifs pour les mettre en adéquation avec les évolutions sociétales. En effet, les situations professionnelles et personnelles des locataires sont désormais diverses et mouvantes, le garant physique ne peut plus constituer une solution raisonnable, efficace et pérenne pour apporter la sécurité et la tranquillité dont les propriétaires ont besoin pour faire confiance aux locataires.

La garantie universelle des loyers constitue ainsi une forme de « sécurité sociale » du logement : le droit pour tout le monde d'être mis sur un pied d'égalité dans l'accès à une location, quelle que soit sa situation personnelle.

Le présent amendement du groupe écologiste ajoute en conséquence un objectif fondamental de la garantie universelle des loyers qui mérite d'être inscrite au premier plan dans la loi, à savoir de remplir la mission de favoriser un accès égalitaire des locataires dans la recherche d'un logement, et en second lieu de jouer un rôle de sécurisation des propriétaires bailleurs.

Fortement discriminant, le système actuel est en effet basé principalement sur des critères d'accès toujours plus exigeants, accompagnés dans la plupart des cas d'une demande de caution basée sur des personnes physiques. Ce système génère de nombreuses fraudes, connues de tous (triche sur les fiches de salaire, vente de cautions...), et n'assure pas les propriétaires face au risque d'impayés de loyer qui, bien qu'assez faible statistiquement parlant, existe, et peut contribuer au choix de renoncer à mettre un bien en location. À l'inverse, le système de la garantie universelle des loyers permet de rétablir la confiance entre les propriétaires et les locataires. Il réduit les discriminations dans l'accès au logement de manière simple, universelle et peu coûteuse, puisque les propriétaires seraient assurés d'être remboursés dès le premier mois en cas d'impayés de loyer -soit par les fonds de l'Agence de la garantie universelle des loyers en cas d'incapacité du locataire à payer, soit via un prélèvement sur salaire direct effectué par ladite agence pour les cas de « mauvais payeurs ».

Dans un contexte de tension inédite du marché locatif, alors que le nombre de biens en location s'est réduit de 34 % en moyenne cette année par rapport à 2023 (allant jusqu'à moins 50 % en un an et moins 73 % en trois ans à Paris) et qu'une agence immobilière sur 10 n'a pas de biens immobiliers à louer d'après la Fédération nationale des agents immobiliers, cette mesure semble donc cruciale pour fluidifier les parcours locatifs des ménages en rétablissant une forme de confiance. Sans mesures fortes comme la garantie universelle des loyers, la contraction de l'offre, combinée à une hausse de la demande de la part de ménages ne parvenant plus à accéder à la propriété, constitue une « bombe sociale » aux effets déjà explosifs. Au total, la tendance à l'augmentation du coût du loyer est deux fois plus importante pour les plus modestes. Les 25 % des Français les plus précaires consacrent ainsi près de 45 % de leur revenu au loyer, quitte à sacrifier d'autres postes comme l'alimentation, le chauffage ou la santé.

C'est pour ces raisons qu'il semble essentiel d'insister sur le rôle de « sécurité sociale du logement » que joue la garantie universelle des loyers : le loyer est payé par les locataires dans 98 % des cas (Oxfam 2023), et les 2 % restants s'expliquent en général par des ruptures dans le parcours de vie des individus (maladie, chômage, séparation, décès dans la famille...). La garantie universelle des loyers permet ainsi d'assurer collectivement ces incidents de la vie qui peuvent concerner tout un chacun, tout comme la Sécurité sociale permet de mutualiser les frais de santé de la population. Rappelons à ce titre que le logement est un besoin vital et universel, au même titre que la santé.

Enfin, rappelons que la garantie universelle des loyers, aussi essentielle soit-elle, avait été présentée par Cécile Duflot, Ministre du logement en 2014, dans le cadre de la loi ALUR : le groupe Ecologiste-NUPES tient à rappeler que cette mesure, aussi cruciale soit-elle, ne doit pas faire oublier l'importance d'une politique du logement systémique qui traite les enjeux d'accès au logement et les inégalités qui y sont liées à la racine. Sans encadrement à la baisse des loyers, sans lutte contre l'inflation du coût de la vie, sans hausse des salaires, sans rattrapage de la production de logements, y compris de logement social, sans régulation des 10 % multi-propriétaires qui concentrent plus de 40 % du patrimoine immobilier (INSEE 2023), sans traitement spécifique de publics vulnérabilisés comme les personnes âgées ou les étudiants, qui consacrent 40 à 60 % de leur revenu à leur logement (Oxfam 2023), le droit au logement des Françaises et des Français ne sera pas pleinement garanti, renforçant des situations de précarité et d'insécurité matérielles.