

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 novembre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II-3925

présenté par

M. Guiraud, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, M. Arnault, Mme Belouassa-Cherifi, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Feld, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Coq, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisa Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, Mme Stambach-Terrenoir, M. Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

ARTICLE 42**ÉTAT B****Mission « Cohésion des territoires »**

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité

Modifier ainsi les autorisations d'engagement et les crédits de paiement :

Programmes	+	-	(en euros)
Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables	0	0	
Aide à l'accès au logement	0	773 000 000	
Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat	0	0	
Impulsion et coordination de la politique d'aménagement du territoire	0	0	
Politique de la ville	0	0	
Interventions territoriales de l'Etat	0	0	
Garantie universelle des loyers (<i>ligne nouvelle</i>)	773 000 000	0	
TOTAUX	773 000 000	773 000 000	
SOLDE	0		

EXPOSÉ SOMMAIRE

Par cet amendement, le groupe LFI-NFP souhaite instaurer une "Garantie universelle des loyers" (GUL), c'est-à-dire une assurance universelle, obligatoire et publique sur les impayés de loyers qui permettrait d'indemniser les propriétaires lorsque leur locataire se trouve dans la difficulté.

Elle répond donc au problème des petits propriétaires qui seraient en difficulté face à l'occupation de leur bien immobilier ou aux impayés de loyer de leurs locataires. Surtout, elle répond au problème bien plus massif des expulsions locatives et des risques qu'elles font courir aux familles qui en sont menacées.

En effet, ce dispositif consiste à faire appliquer de manière concrète le droit constitutionnel au logement opposable (DALO) en faisant de l'Etat le garant universel contre les impayés de loyer.

Ce faisant, elle présente le double avantage de supprimer les expulsions locatives et de favoriser l'accès de tous, même des plus modestes ne disposant pas de garant, à un logement digne. Elle garantit donc le droit des locataires à accéder à un logement digne, tout en sécurisant les propriétaires qui craignent les impayés de loyer. Elle a pour conséquence la suppression des expulsions, qui représentent un coût important pour les pouvoirs publics (hébergement, accompagnement social des personnes concernées...), en plus d'être autant de drames humains inacceptables dans un pays riche comme le nôtre.

Par ailleurs, le corollaire de cette mesure est la suppression des cautions privées demandées comme condition de location, ce qui permettrait à beaucoup de gens d'accéder plus facilement à un logement.

Le coût de la mesure apparaît par ailleurs raisonnable au regard des enjeux du droit au logement. La mission confiée conjointement à l'Inspection générale des finances et au Conseil général de l'environnement et du développement durable évaluait, dans son rapport de mars 2013, à 700 millions d'euros le besoin de financement d'une garantie universelle des loyers étendue à 91 % du parc privé.

Pour cette estimation, la mission a retenu comme hypothèse principale un taux de sinistralité sur l'ensemble du parc locatif privé de 2,5 %. Elle se basait sur un loyer moyen à 650 euros (charges quittancées), une durée des sinistres de huit mois en moyenne, des coûts de gestion de 862 euros par dossier et un taux de recouvrement de 7,5 %. Dans cette hypothèse, il s'agirait de traiter chaque année environ 125 000 dossiers. Ces taux d'impayés et de recouvrement paraissent raisonnables et reposent sur un objectif de maintien dans les lieux des locataires en situation d'impayés.

Le même rapport proposait d'autres hypothèses, dans lesquelles le coût de la garantie était moindre du fait d'une action proactive de l'Agence pour récupérer les loyers impayés et d'un accompagnement social et juridique limité des bailleurs et des locataires.

In fine, le coût de la garantie universelle des loyers selon les différents paramètres (niveau maximum de taux d'effort, traitement social et relogement des locataires, financement des frais judiciaires) était estimé entre 245 millions d'euros et 773 millions d'euros.

Selon les estimations du Commissariat Général à l'Environnement et au développement durable (CGEDD), une cotisation comprise entre 2 et 2,5 % des revenus locatifs pourrait permettre de financer cette caisse.

Pour des raisons de recevabilité financière, cet amendement procède au mouvement de crédits suivant :

- Il abonde de 773 millions d'euros en autorisations d'engagement et en crédits de paiement le nouveau programme "Garantie universelle des loyers".
- Il minore de 773 millions d'euros en autorisations d'engagement et en crédits de paiement l'action 01 du programme 109 "aide à l'accès au logement".

Il convient de noter que cette proposition de mouvement de crédits est uniquement formelle, afin de respecter les règles budgétaires de l'Assemblée nationale, avec le souhait que le Gouvernement lève le gage pour éviter de diminuer le budget du programme 109.