

La garantie universelle des loyers fait l'unanimité contre elle

Par Anne-Hélène Pommier



Si le principe de cette « sécurité sociale du logement » paraît louable pour la majorité des acteurs du secteur de la location, tous critiquent les pistes de financement qui restent très floues.

C'est l'une des mesures phares de la nouvelle loi sur le logement voulue par la ministre Cécile Duflot. La garantie universelle des loyers (GUL) sera présentée à partir de ce mardi 10 septembre au Parlement. La mesure qui devrait au plus tôt s'appliquer aux baux signés à compter du 1er janvier 2016 vise à rassurer les propriétaires bailleurs pour les encourager à mettre des appartements sur le marché en leur garantissant le paiement des loyers. Dans les grandes lignes, la ministre du Logement souhaite créer un système de garantie publique, sorte de sécurité sociale du logement, qui se substituerait au dépôt de garantie (caution). Elle serait gérée par une agence dédiée qui disposerait d'un fonds destiné à couvrir les loyers impayés et qui serait financé en partie par les bailleurs et les locataires via une taxe, ainsi que par l'État et Action logement (anciennement le 1 % logement). Mais pour l'heure tout reste très flou, la question du financement devant être débattu ultérieurement lors du vote de la loi de Finance. Et c'est précisément ce que lui reprochent les acteurs du secteur, qu'ils représentent les propriétaires ou défendent les locataires.

«Charge trop lourde pour les locataires»

«Nous souhaitons un système de financement par la caution mais le gouvernement s'oriente plutôt vers une taxe qui serait payée par le bailleur et par le locataire. Or nous

estimons que cette charge est trop lourde pour le locataire alors que la garantie ne bénéficie en définitive qu'aux propriétaires», déplore David Rodrigues de l'association CLCV (Consommation, logement et cadre de vie) qui défend les locataires.. Du côté des propriétaires, on refuse logiquement de supporter l'entière charge de la GUL. «Cécile Duflot parle de ventiler la taxe qui servira à alimenter le fonds de garantie entre les propriétaires et les locataires, mais sans préciser la part qui reviendra à chacun! La ministre avance également que les bailleurs pourront récupérer une partie de cette cotisation dans les charges. Comment récupérer une cotisation si le locataire ne paie même pas son loyer», s'insurge Jean Perrin, président de l'UNPI (union national de la propriété immobilière). «Pour nous, celui qui cause le dommage doit payer, comme pour l'assurance automobile. Le locataire doit être obligé de souscrire une assurance pour les risques qui pourraient l'empêcher de payer son loyer, comme la perte d'emploi, la maladie. Ensuite, il faut laisser le choix au propriétaire de souscrire ou non une assurance pour couvrir le risque d'impayé lié cette fois-ci à la malveillance du locataire», explique Jean Perrin.

«Gouffre financier»

Mais l'UNPI craint surtout que le nouveau système ne soit un «gouffre financier». Si la ministre du Logement a estimé le coût de dispositif pour l'État entre 400 et 700 millions d'euros, plusieurs voix se sont déjà élevées pour annoncer une facture qui atteindrait le double. Galian, assureur spécialisé sur le secteur, estime que le besoin de financement serait plutôt de 1,5 à 2 milliards d'euros pour l'État. Le montant de la taxe proposée à 1,5 % des loyers par le gouvernement devrait selon Galian s'approcher davantage des 3,2 %. L'assureur dénonce également l'universalité prévue par la loi. L'ensemble des propriétaires bailleurs vont payer «alors même que le taux de loyers impayés n'est aujourd'hui que de 2,5 %», précise Galian. Enfin, la création d'une agence spécialisée rencontre de vives oppositions. «On ne fait que créer un énième corpus étatique avec des fonctionnaires financés par les impôts, donc par l'ensemble des Français, alors que tous les Français ne sont pas locataires, ni propriétaires bailleurs», dénonce Bernard Cadeau, le patron du réseau d'agence Orpi.

Risque pour le parc locatif

«La GUL est perçue comme une taxe par les propriétaires», confirme son homologue chez Century 21 Laurent Vimont, qui milite aussi pour le maintien d'un système de caution, meilleur moyen selon lui pour garantir le paiement du loyer. «On va effrayer les bailleurs», poursuit-il. «Sur les 11 millions de logements mis à la location, 6,5 millions appartiennent à des bailleurs privés. D'où le risque d'assécher le parc locatif», confirme Bernard Cadeau. Loin de la caricature du propriétaire richissime, près de 20 % des propriétaires bailleurs sont des ouvriers et des employés qui ont acheté un bien pour garantir leur retraite. Une population fragile qui pourrait décider de placer ses économies ailleurs. Sans compter que la mesure, tout en se voulant vertueuse, pourrait avoir des effets pervers. «Pourquoi payer son loyer quand on sait qu'un système est prévu pour le faire à votre place», le président de l'UNPI.

Si les débats s'ouvrent mardi, les acteurs du secteur entendent bien faire valoir leurs arguments en attendant le vote définitif de la mesure. «Le fait que la question du financement soit intégrée à la loi de finance, prouve bien qu'il y aura débat», assure David Rodrigues, à la CLCV. «Ce qui m'étonne le plus, c'est que l'on parle autant d'un dispositif dont ni les dispositions, ni le financement ne sont arrêtés. Pour moi cette mesure est un écran de fumée pour camoufler la promesse non tenue de la construction de 500.000 logements», conclut Laurent Vimont chez Century 21.

La caution, le nœud du problème

La loi Duflot pourrait la supprimer, mais son maintien est réclamé par les propriétaires et les agents immobiliers. A quelques jours de l'ouverture des débats sur la loi ALUR qui pourrait supprimer la pratique de la caution déposée par le locataire à son entrée dans les lieux, la Confédération générale du logement (CGL) a publié une étude montrant que celle-ci reste la principale source de conflit entre les locataires et leur propriétaire. Les conflits liés à la non restitution du dépôt de garantie représentent 15,98 % des 2102 réclamations recensées l'an dernier sur le site internet de la CGL. «Cela témoigne de la persistance d'un comportement discutable de certains bailleurs», commente l'association, qui «souhaite que les pouvoirs publics prennent la mesure du problème et se décident enfin à agir, par exemple sous forme de sanctions, pour que les locataires puissent récupérer leur dépôt de garantie, sans avoir à saisir un juge». L'association dénonce également le doublement des désaccords concernant l'état des lieux. Certains propriétaires ont tendance à «surestimer l'état de leur bien» à l'arrivée du locataire, pour consigner «tout ce qui paraît anormal» à son départ. «Ce procédé permet ainsi de refaire totalement ou en partie un appartement aux frais du locataire sortant», rapporte la CGL.