



UFC-QUE CHOISIR
233 bd Voltaire
75555 PARIS CEDEX 11

Le 12 décembre 2013

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Projet de loi Logement : Gare à la GUL de bois !

Alors que le projet de loi ALUR revient à l'Assemblée nationale en seconde lecture, l'UFC-Que Choisir s'inquiète des reculades gouvernementales et du flou qui entoure certains dispositifs au premier rang desquels la garantie universelle des loyers (GUL).

En effet, si l'objectif est consensuel (favoriser l'accès au logement en sécurisant les bailleurs pour les inciter à mettre en location leurs biens), le moyen retenu par le projet de loi « ALUR » - une gestion monopolistique par un nouvel établissement public- est, en revanche, contre-productif et risque de mener à l'impasse. Le recours à un système assurantiel paraît plus efficient, tant pour atteindre l'objectif principal (l'accès au logement) qu'un objectif complémentaire, l'accompagnement social des populations fragiles.

Le gouvernement s'arc-boûte sur un dispositif tout public géré par un établissement public administratif (EPA) spécialement créé à cet effet. Ce monopole paraît contreproductif en termes de visibilité, de garanties pour le bailleur, mais aussi, et surtout, de viabilité économique.

- **visibilité : quoi ma GUL ?** En se privant du jeu de la concurrence avec des campagnes de communication par les assureurs, la GUL risque d'être peu visible, mal identifiée et difficilement accessible (comme c'est le cas par exemple de certaines subventions type ANAH), ce qui compromet l'effet incitatif sur les mises en location.

- **garanties : service minimum** : Plus grave encore, le bailleur n'est pas pleinement sécurisé par le dispositif gouvernemental. Il se voit imposer une franchise (a priori d'un mois de loyer)...Or, une telle franchise est inexistante dans les contrats d'assurance « loyers impayés » commercialisés aujourd'hui par les acteurs privés. De même des déchéances de garantie pour déclaration tardive seront opposées au bailleur sans que soient prévus des tempéraments (cas de force majeure, préjudice prouvé de l'assureur) pourtant existants en droit des assurances. En outre, la gestion centralisée par l'administration, non rompue à l'activité de gestion des impayés de loyer, risque d'allonger sensiblement les délais de traitement des sinistres (comme c'était le cas avec la GRL I), alors que la réactivité est de mise si l'on veut éviter de décupler le montant du sinistre et déclencher au plus tôt les aides sociales.

Au final, en termes de sécurisation, pilier essentiel du dispositif pour permettre in fine de faciliter l'accès au logement des locataires, on peut difficilement faire moins !

-**viabilité : très chère GUL !** la préférence du Gouvernement pour le « tout-public » se comprend d'autant moins que la création d'une agence publique pour administrer la GUL implique le recrutement et/ou la formation d'agents agréés, la mise en place de systèmes d'information qui vont nécessairement générer des dépenses publiques importantes... le tout financé directement par le budget Logement de l'Etat. Bref, dans un contexte de restriction budgétaire et de pause fiscale, les coûts de gestion de la GUL risquent d'amputer une partie des aides à la construction ou au logement.

Refusant que la GUL connaisse le triste sort de ses prédécesseurs (GRL I et GRL II) et soucieuse de faciliter l'accès au logement, l'UFC Que Choisir exhorte les députés de revoir la copie gouvernementale et leur demande :

- la mise en place d'une assurance obligatoire pour tous les bailleurs du parc privé, afin d'optimiser les coûts techniques et de gestion, et permettre une juste prime au souscripteur grâce au libre jeu de la concurrence.



UFC-QUE CHOISIR
233 bd Voltaire
75555 PARIS CEDEX 11

Le 12 décembre 2013

- la mise en place d'un contrat socle fixé par voie réglementaire sécurisant pour le bailleur et assurant la prise en charge par les assureurs des taux d'effort élevés des locataires ainsi que les contrats de travail précaires.
- la possibilité pour le bailleur de récupérer un quart¹ de la prime sur le locataire dès lors qu'aucun cautionnement ne peut lui être demandé en sus de l'assurance, afin de respecter le principe de mutualisation du système.
- la mise en place d'un EPA recentré sur le seul traitement social des locataires en difficultés (chômage, maladie, divorce, retraite...) dont le rôle consiste à coordonner les aides et services sociaux existants et prévenir les risques d'expulsion.

¹ Ce qui correspond en moyenne nationale à 3 € par mois