

# Garantie universelle des loyers

## Question d'actualité au gouvernement n° 0269G de M. Marc LAMENIE ( Ardennes - UMP)

publiée dans le JO Sénat du 29/11/2013

M. Marc Laménie. Ma question s'adresse à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement.

Après six mois d'attente, le rapport de l'Inspection générale des finances, l'IGF, sur la mise en place de la garantie universelle des loyers a enfin été dévoilé.

Malheureusement, ce document de travail, indispensable à un examen approfondi du projet de loi ALUR pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové, a été rendu public non par le Gouvernement, mais par la presse.

Cependant, nous comprenons, à la lecture de ce rapport, pourquoi le Gouvernement n'a pas fait œuvre de transparence. En effet, il étrille la mesure phare du projet de loi. L'Inspection générale des finances, comme le Conseil d'analyse économique avant elle, émet les mêmes critiques à l'encontre de la garantie universelle des loyers que celles qui ont été formulées par notre groupe lors de l'examen du projet de loi.

De fait, pour financer votre dispositif, vous présentez deux solutions, mais aucune n'est la bonne.

La première solution est de mettre en place une taxe affectée, mais, comme le souligne l'IGF, elle présente un véritable risque d'inconstitutionnalité au regard du principe d'égalité devant l'impôt. La création de cette taxe affectée viendrait de surcroît s'ajouter à la trop longue liste des hausses d'impôts, dont le Gouvernement s'est fait une spécialité, comme l'a rappelé tout à l'heure notre collègue Roger Karoutchi.

La seconde solution est de financer cette garantie universelle des loyers par des fonds publics.

À cet égard, il convient de regarder la vérité en face.

D'abord, l'assiette des loyers à garantir représente 50 milliards d'euros. L'IGF a été claire : si le Gouvernement ne revoit pas sa copie, le taux d'impayés atteindra 4 %, et le coût du dispositif 1,5 milliard d'euros.

Ensuite, dernière preuve que le principe même de la garantie universelle des loyers n'est pas réaliste, l'IGF propose noir sur blanc, dans son rapport, d'exclure du champ de la garantie les locataires dont le taux d'effort est supérieur à 40 %.

Madame la ministre, si d'aventure vous vous risquiez à persévérer dans votre erreur, vous n'auriez que deux solutions : augmenter les impôts...

# Réponse du Ministère de l'égalité des territoires et du logement

publiée dans le JO Sénat du 29/11/2013

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Le groupe de travail parlementaire sur la garantie universelle des loyers associe l'ensemble des familles politiques. Le dispositif repose sur un principe très simple, celui de la solidarité et de la mise en œuvre de nos valeurs républicaines, et vise trois objectifs.

Le premier objectif est la sécurisation des propriétaires, afin de lever un des freins à la mise en location d'une partie du parc privé.

Le deuxième objectif est l'accès au logement. Aujourd'hui, nous le savons, les jeunes, notamment, mais aussi toutes les personnes en situation de précarité, rencontrent d'extrêmes difficultés pour accéder au logement, en raison des garanties supplémentaires demandées par les propriétaires.

Enfin, le troisième objectif, à mon sens décisif, est la prévention des expulsions.

La garantie universelle des loyers est le résultat d'années de réflexion et de travaux préalables, menés par les différentes majorités. Elle fait suite au Loca-pass, au pass GRL et à la GRL, la garantie des risques locatifs, mise en place par mon prédécesseur Benoist Apparu, qui avait d'ailleurs lui-même reconnu que si ce dispositif, qui s'adressait plus particulièrement aux salariés précaires, était insuffisant, il faudrait l'élargir et l'universaliser, pour permettre de sécuriser le parcours résidentiel. C'est ce chantier que nous avons ouvert.

Monsieur le sénateur, vous avez fait une lecture partielle du rapport de l'IGF, dont le travail est intéressant, parce qu'il nous permet justement d'identifier un certain nombre de risques. Par ailleurs, son analyse objective montre que le procès en sorcellerie qui a été intenté à ce dispositif est infondé, l'envolée des prix annoncée par les uns et les autres ne correspondant à aucune réalité.

C'est bien sur un dispositif socle, robuste, qui concernera l'ensemble des locataires du parc privé, mais aussi l'ensemble des propriétaires, que nous travaillons.

Quant à son financement, j'ai déjà indiqué que, notamment pour les raisons que vous pointez, mais aussi pour d'autres, nous avons abandonné l'idée de la création d'une taxe, même partagée entre les propriétaires et les locataires. Nous travaillons à l'heure actuelle sur d'autres pistes de financement. À cet égard, il faut savoir que l'ensemble des aides publiques au logement représentent quelque 40 milliards d'euros. Il me semble que nous pourrions utilement travailler sur une réaffectation pertinente d'une partie de ces sommes.

Monsieur le sénateur, n'ayez donc aucune inquiétude sur la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers.