

Communiqué de presse

Garantie Universelle des risques locatifs et responsabilité du locataire

La Ministre du logement a confirmé que la Garantie Universelle des Risques Locatifs devrait faire partie du projet de loi sur le logement et l'urbanisme qui doit être présenté cet été. Trois pistes sont à l'étude. L'idée serait qu'une telle garantie couvre un maximum de bailleurs, et qu'elle soit payée par ces derniers, et non par les locataires. Une première voie consisterait à rendre cette assurance obligatoire pour les propriétaires. Une seconde option viserait à obliger les assureurs à commercialiser ce produit. Enfin, une troisième piste serait de mettre en place un prélèvement de 2 % sur tous loyers, de façon à alimenter un fonds national d'assurance.

Jean Perrin, président de l'UNPI, affirme qu'un système financé exclusivement par les propriétaires n'est pas viable. L'idée évoquée par Cécile Duflot consiste en réalité à demander aux propriétaires de payer eux-mêmes les impayés éventuels, donc au final de faire cadeau des impayés au locataire. Or, si les locataires ne sont pas intégrés au financement de cette garantie, elle ne fonctionnera pas. En revanche, le principe de sécurisation des rapports locatifs est une bonne idée, sachant qu'une telle garantie doit couvrir les loyers, les charges mais également les travaux liés à une dégradation des lieux de la part du locataire.

La GURL ne réduira pas la vacance

Dans les secteurs tendus, où la vacance locative est très faible, la GURL n'incitera pas le bailleur à louer car il reçoit déjà de nombreuses demandes quand il met un logement en location. Il continuera donc à sélectionner son locataire et pourra même augmenter son loyer pour compenser.

Le financement de la GURL repose sur une erreur de raisonnement

Il est tout à fait anormal de faire supporter l'essentiel du financement de la GURL par le bailleur, alors que c'est le locataire qui est assuré et qui va bénéficier du contrat : **on demande à ceux qui subissent le préjudice de payer pour s'en prémunir, c'est inadmissible.**

Pour le président de l'UNPI, qui demande à être reçu par la Ministre du Logement, au nom des propriétaires privés, il est essentiel de sécuriser les rapports locatifs et de remplacer la GLI et la GRL qui ne fonctionnent pas. Mais le principe de ne pas faire contribuer les locataires est un nouveau signe décourageant pour les propriétaires, qui subissent le durcissement de la fiscalité immobilière ou encore l'encadrement des loyers. Un prélèvement de 2 % sur les loyers viendrait s'ajouter aux charges, à la taxe foncière, à l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux etc.etc.

Ce coût supplémentaire va avoir des conséquences négatives sur l'offre locative et l'investissement immobilier en général, ce qui va créer davantage de problèmes pour l'accession et la location. L'UNPI est ouverte à un système partagé entre propriétaires, locataires et l'Etat, elle croit à la responsabilité des personnes. Il ne suffit pas de programmer un accompagnement pour les locataires en difficultés financières ; il faut aussi qu'ils soient financièrement impliqués dans la mise en place de la garantie.

Contact presse :

Anne Pronier / Tél. 01 44 11 32 54

anne.pronier@unpi.fr