

Communiqué de presse

La Garantie Universelle des Loyers : une nouvelle taxe en perspective

Paris, le 8 août 2013

Dans les conclusions de sa revue annuelle de l'économie française, le FMI a estimé lundi 5 août que la France devrait ralentir en 2014 le rythme d'assainissement de ses finances publiques en concentrant ses efforts sur les seules dépenses et en **renonçant aux hausses d'impôts. Le projet de loi ALUR et plus particulièrement la création de la GUL (garantie universelle des loyers) va ainsi à l'encontre des recommandations du FMI.** Pierre Moscovici, qui indique qu'il « *privilégiera dans le projet de loi de finances pour 2014 les économies de dépenses par rapport aux hausses de prélèvements obligatoires* », semble ne pas avoir pris la mesure de ce projet.

En effet, la GUL, selon la Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, *a pour objet de garantir les bailleurs, sous la forme d'un système d'aides, contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion des locataires par des mesures d'accompagnement social.*

Madame Cécile Duflot en proposant la création d'une **sécurité sociale du logement** entièrement prise en charge par l'État et financée par une **taxe levée sur les loyers, met manifestement en danger l'effort de remise en ordre des finances publiques poursuivi par le Gouvernement.** Le risque de dérapage budgétaire pour l'État, en raison des dérives dont le système est porteur, est très significatif dans un contexte de crise des finances publiques et de chômage élevé. En effet, la GUL nécessiterait la **création d'un établissement public gestionnaire, l'embauche de milliers de fonctionnaires** et toute une organisation, pour que le relais avec les services sociaux et les commissions chargées de prévenir les expulsions fonctionnent. Par ailleurs, cette taxe ne suffira pas à indemniser les propriétaires des impayés générés par les locataires... d'où un risque de dérapage.

Selon la Ministre ce dispositif ne coûterait à l'État qu'entre 400 et 700 millions d'euros. **GALIAN, le leader français de la garantie financière, acteur de référence des assurances des professionnels de l'immobilier, alerte les pouvoirs publics sur les risques d'un tel dispositif.** En effet, dans une approche optimiste (scénario économique et social porteur) et sur la base d'une taxe sur les loyers de 1,5% à 2%, selon les chiffres avancés par la ministre, GALIAN a évalué le besoin de financement pour l'État, en rythme de croisière (coût des sinistres après déduction des recours), entre 1,5 milliard et 2 milliards d'euros par an, soit deux à trois fois l'estimation du ministère du logement¹.

Ce dispositif aurait donc des répercussions sur le budget des ménages, puisque cette nouvelle taxe serait payée, toujours selon la ministre, à part égale par les locataires et les propriétaires.

¹ Taxes ou primes payées - coût des sinistres - frais de gestion + recours sur les locataires. A noter que ce résultat est établi sur une projection de 180 à 300 000 sinistres déclarés par les **bailleurs** sur l'ensemble du **parc locatif privé**, soit 6,5 millions de logements, un taux de cotisation de 2% et un coût moyen de sinistre de 7 000 euros.



Cette décision augmenterait la fiscalité des ménages (et des loyers), à l'exact opposé des objectifs fixés par le Gouvernement. GALIAN interpelle les pouvoirs publics sur les raisons conduisant à l'instauration d'un dispositif entièrement public et propose la création d'un dispositif public-privé mobilisant les acteurs - dont les assureurs, courtiers et administrateurs de biens - qui depuis longtemps déjà, gèrent les garanties de loyers impayés.

A propos de GALIAN :

Issu de l'évolution de la CGAIM, GALIAN est le leader français de la garantie financière et l'un des acteurs de référence des assurances pour les professionnels de l'immobilier. Acteur indépendant créé par et pour les professionnels de l'immobilier, GALIAN accompagne les agents immobiliers, administrateurs de biens et syndics de copropriété, dont il sécurise les opérations initiées avec leurs clients. Avec plus de 45 ans d'expérience, GALIAN regroupe aujourd'hui plus de 9 600 professionnels sociétaires, auxquels il propose un ensemble de produits et services adaptés à leur activité.

Pour toutes demandes d'interviews contacter A+ Conseils :

Amélie Barrau

01 45 61 99 15

06 60 99 78 58

amelie@aplusconseils.com

Christelle Alamichel

01 47 27 00 14

06 31 09 03 83

christelle@aplusconseils.com