

LIEN : <http://www.lesechos.fr/patrimoine/impots/actu/0202940923108-immobilier-la-garantie-universelle-des-loyers-couterait-beaucoup-plus-cher-que-prevu-593963.php>

IMPÔTS

PATRIMOINE IMPÔTS ACTUALITÉ

Immobilier : la garantie universelle des loyers coûterait beaucoup plus cher que prévu

Par [Pierrick Fay](#) | 08/08 | 15:19

Selon l'assureur Galian, la garantie universelle des loyers pourrait coûter plus d'1,5 milliard d'euros par an, au minimum deux fois que prévu par le ministère du Logement. Une nouvelle taxe dénoncée par les professionnels de l'immobilier.



En moyenne les Français dépendent plus de 633 euros par mois pour se loger - AFP

Entre 1,5 à 2 milliards d'euros par an... C'est ce que coûtera, à partir de 2017, la **GUL, garantie universelle des loyers**, prévue par le projet de loi ALUR sur le logement et l'urbanisme de la ministre du Logement, Cécile Duflot. Deux à trois fois plus que l'estimation faite par le ministère

(400 à 700 millions d'euros). C'est du moins le calcul effectué par la Fédération française des sociétés d'assurance et la société Galian, spécialiste de l'assurance pour les professionnels de l'immobilier. Pour parvenir à ce résultat, le groupe a pris l'hypothèse de 180.000 à 300.000 sinistres déclarés par les propriétaires chaque année sur l'ensemble du parc locatif privé (6,5 millions de logement), avec un taux de cotisation de 2 % et un coût moyen de sinistre de 7.000 euros. Rappelons qu'en moyenne, les Français dépensent plus de 633 euros par mois pour se loger (Enquête Opinionway/Sofinco).

Le FMI appelle la France à renoncer aux hausses d'impôt

« Ce dispositif aurait donc des répercussions sur le budget des ménages, puisque cette nouvelle taxe sur les loyers de 1,5 à 2 % serait payée, selon la ministre, à part égale par les locataires et les propriétaires. Cette décision augmenterait la fiscalité des ménages et des loyers, à l'exact opposé des objectifs fixés par le gouvernement », dénonce Galian, qui fait référence aux **recommandations faites cette semaine par le 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 ».*

Risque de dérapage budgétaire

Surtout, selon Galian, cette taxe sur les loyers *« met en danger l'effort de remise en ordre des finances publiques poursuivi par le gouvernement »*. La société évoque ainsi un *« risque de dérapage budgétaire pour l'Etat, en raison des dérives dont le système est porteur »*. En effet, la GUL nécessiterait, selon Galian, *« 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 »*. Galian prêche pour sa paroisse et propose à la place la création d'un dispositif public-privé, mobilisant notamment les acteurs habitués, depuis longtemps, à gérer les garanties de loyers impayés. .

La GUL, qui a comme objet de garantir les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, n'en finit pas de faire couler de l'encre, les **propriétaires craignant notamment qu'elle déresponsabilise les locataires**. La FNAIM s'inquiétait aussi récemment dans les Echos de la **politique « anti-propriétaire »** du gouvernement. La garantie universelle des loyers devrait rentrer en action le 1er janvier 2016, en cas de vote de la loi ALUR à la rentrée.