

L'argus de l'assurance

Lien : <http://www.argusdelassurance.com/acteurs/loyers-impayes-galian-a-la-gul-de-bois.64209>

Loyers impayés : Galian a la « GUL » de bois

Par Sébastien Acedo - Publié le 30 août 2013, à 17h 44



Alors que le projet de loi «Alur» (accès au logement et un urbanisme rénové) introduisant la garantie universelle des loyers (GUL) devrait être examiné le 10 septembre à l'Assemblée nationale, assureurs et professionnels de l'immobilier ne décolèrent pas. Et dénoncent une «nationalisation» à haut risque.

L'été n'aura pas refroidi les esprits. Loin de là. A quelques jours de la **rentrée parlementaire** et de l'examen en [première lecture du projet de loi «Alur»](#) de **Cécile Duflot**, la **garantie universelle des loyers** - une garantie obligatoire publique contre les loyers impayés à compter du 1er janvier 2016 - est sous le feu des projecteurs. Et accessoirement des critiques des professionnels de l'assurance et de l'immobilier. **Jean-François Buet**, le président de la **Fnaim**, dénonce *«un nouvel impôt supporté par les bailleurs»* tandis que **Georges Isaac**, le président de l'assureur **Galian** (ex- Caisse de garantie de l'immobilier Fnaim) évoque *«une usine à gaz coûteuse qui va nourrir un aléa moral dangereux pour les finances publiques»*

Le coût du dispositif largement sous-estimé

Première pierre d'achoppement avec la **ministre du Logement** : le coût de cette fameuse garantie universelle. Dans les conclusions de son rapport rendu en mars dernier, une mission conjointe de l'**Inspection générale des finances** et du **Conseil général de l'environnement** ont évalué le besoin de financement de la GUL du parc privé locatif (soit 6,6 millions de logements) à 700 M€ par an. La mission a retenu comme hypothèse principale une **sinistralité de 2,5%** sur un **loyer moyen** de 650 euros pour 125 000 dossiers traités par an.

Des projections battues en brèche par **Galian Assurances** et la **FFSA**. *«Dans une hypothèse favorable, les besoins de financement pourraient atteindre 1,5 Md€ par an au minimum»*, selon **Alain Delemay, directeur général**. En cause : un taux de sinistralité compris entre 5 et 8% en fonction du taux d'effort demandé au locataire, soit 240 000 sinistres annuels.

Un financement fragile

Outre des problèmes de coûts, l'assureur pointe du doigt des manquements en matière de **financement**. Là où Cécile Duflot prévoit l'instauration d'une taxe de 1,5% (contre 2% initialement) supportée à parts égales par le **locataire** et le **propriétaire** (soit 0,75% chacun), Galian estime, de son côté, «*qu'à moins de 4,5%, le financement de la GUL n'est pas viable et risque d'engendrer un dérapage budgétaire certain.*»

Un projet porteur d'aléa moral

La liste des attaques ne s'arrête pas là. Aux problèmes financiers de la GUL viendraient également s'ajouter un double **aléa moral** : d'un côté, une **déresponsabilisation** des locataires les plus fragiles tentés de ne pas payer leur loyer sachant le bailleur protégé ; de l'autre, des propriétaires qui n'auraient plus intérêt à louer au locataire ayant le meilleur profil de risque mais «*celui prêt à payer le plus*», selon Galian.

L'échec de la GRL et de la GLI

Mais les attaques en règle des assureurs contre ce qui s'apparenterait à une «nationalisation» à marche forcée de la garantie des loyers impayés masquent une autre réalité : l'échec des deux dispositifs existants que sont la **garantie des loyers impayés**, dite «**GLI**» (assurance privée), et la **garantie des risques locatifs**, dite «**GRL**» (dispositif hybride dans lequel l'Etat joue le rôle de réassureur pour les locataires les plus risqués), dans leur capacité à favoriser l'**accès au logement** en France.

Distribuée par cinq assureurs dont Galian, la GRL est, en effet, loin d'avoir rempli sa mission. Après quatre ans d'existence, l'**Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL)** ne comptabilise que 223 000 lots en cours de garantie. Bien loin de l'objectif visé de 1,2 million de contrats. En cause : des coûts de gestion trop lourds.

Une porte de sortie

Reçu à plusieurs reprises par les services de **Bercy**, du **ministère** du Logement et de l'**Elysée**, les arguments de Galian n'ont visiblement pas reçu un écho favorable. Si l'assureur envisage d'utiliser tous les recours possibles contre le texte de loi, ce dernier envisage en parallèle une **porte de sortie** honorable. Il n'exclut pas de répondre aux appels d'offres publics pour désigner des «**intermédiaires agréés**». Le projet de loi prévoit en effet la mise en place de tels acteurs dans la **gestion de sinistres**. Une manière pour les pouvoirs publics de ne pas écarter totalement les assureurs. Et accessoirement d'échapper au recrutement de nouveaux fonctionnaires.