



Paris, le 19 janvier 2010

## Communiqué de presse

### La nouvelle GRL est toujours aussi inadaptée

*La garantie des risques locatifs a fait peau neuve avec la parution de trois décrets au Journal officiel le 26 décembre 2009 : cette nouveauté est trompeuse car le système est biaisé et la GRL reste structurellement inadaptée, selon **Jean Perrin, président de l'UNPI**.*

#### **La GRL ne réduira pas la vacance**

Dans les secteurs tendus, où la vacance locative est très faible, la GRL n'incitera pas les bailleurs à louer car le bailleur reçoit déjà de nombreuses demandes quand il met un logement en location. Il continuera donc à sélectionner son locataire, en privilégiant celui pour lequel il n'aura pas d'assurance à payer. Dans les secteurs où le taux de vacance est élevé, la GRL pourra inciter certains bailleurs à louer à des personnes à revenus modestes ou irréguliers. Mais le marché incite déjà le bailleur à être moins exigeant dans ses critères de recherche et à baisser son loyer. Dans ces secteurs, les locataires peuvent aussi plus facilement trouver un logement dans le parc public. La GRL ne sera donc efficace que là où elle est inutile.

#### **Le financement de la GRL repose sur une erreur de raisonnement**

Les pouvoirs publics ont fait le choix d'un système de financement assuré par les primes d'assurance versées par les bailleurs et par un système de compensation financé par le 1 % et l'Etat. Il y a donc un grand absent : c'est le locataire. Pourtant, c'est lui qui bénéficie de la garantie.

Le ministre estime normal que les propriétaires paient, car c'est eux qui vont recevoir le paiement de l'assurance en cas d'impayés. L'UNPI s'oppose à cette conception, car elle repose sur un fondement immoral.

Même si, en droit des assurances, le débiteur de la prime n'est pas nécessairement l'assuré (la prime pouvant être acquittée par toute personne qui y est intéressée), il est tout à fait anormal de faire supporter l'essentiel du financement de la GRL par le bailleur, alors que c'est le locataire qui est assuré et qui va bénéficier du contrat.

Quand un emprunteur sollicite un crédit immobilier, est-ce le banquier qui paie la prime d'assurance ? Non, c'est l'emprunteur car c'est lui qui assure le risque de sa défaillance. Quand un malade consulte un médecin, est-ce le médecin qui paie la cotisation de Sécurité sociale ou la mutuelle ? Non, c'est le malade car c'est lui qui a le risque de maladie. Pour le locataire, il devrait en être de même. Ce serait donc naturel que le locataire contribue au financement de l'assurance loyers impayés.

⇒

## **La GRL va exploser en vol**

Financée par un mécanisme inadapté, mis en place dans une période où les difficultés vont augmenter, la GRL ne peut qu'exploser en vol. Son financement est structurellement inadapté, elle ne pourra pas survivre en l'état. Mettre en place un système d'assurance pour des locataires dont le taux d'effort peut atteindre 50 % ne présente aucune pérennité. Alors que les déficits publics atteignent des niveaux encore inconnus, est-ce vraiment le moment de créer de nouveaux mécanismes qui alourdissent la dépense publique ? L'augmentation des primes qui va nécessairement suivre ne pourra pas suffire à assurer l'équilibre du système et découragera les bailleurs. La seule solution raisonnable c'est de demander au locataire de participer à son financement. Ce serait en plus un moyen d'éviter de déresponsabiliser les locataires. L'UNPI croit à la responsabilité des personnes. Il ne suffit pas de programmer un accompagnement pour les locataires en difficultés financières ou de prévoir un traitement social ; il faut aussi que le locataire soit financièrement impliqué dans la mise en place de la garantie.

Le gouvernement voulait favoriser l'effort et le dynamisme : il encourage ici l'assistanat et la démission.

Contact presse :

Anne Pronier

01 44 11 32 54

[info@unpi.org](mailto:info@unpi.org)