

Les Français et la Garantie Universelle pour les Loyers

Sondage *Harris Interactive* pour *Galian*

Enquête réalisée en ligne du 17 au 19 septembre 2013 auprès d'un échantillon de 985 individus représentatif des personnes de 18 ans et plus résidant en France. Méthode des quotas et redressement appliquée aux variables suivantes : sexe, âge, profession de l'individu et région d'habitation.

Alors qu'en cette rentrée 2013, la **Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, Cécile Duflot**, a présenté au Parlement un projet de loi sur l'encadrement des loyers comprenant notamment la **Garantie Universelle pour les Loyers (GUL)** qui prévoit la création d'une agence publique qui couvrirait les impayés de loyers et serait financée par une taxe pesant à moitié sur les propriétaires et à moitié sur les locataires, **Galian**, premier assureur des professionnels de l'immobilier, a souhaité connaître le regard des Français sur cette mesure qui pourrait avoir d'importantes conséquences pour les locataires comme pour les propriétaires bailleurs. Les Français ont-ils entendu parler de cette mesure ? Que leur évoque-t-elle spontanément ? Se déclarent-ils plutôt favorables ou opposés à un tel dispositif ? Comment perçoivent-ils l'évolution du marché locatif ces dernières années et estiment-ils qu'il faut une nouvelle loi sur les loyers aujourd'hui ? Quelles conséquences anticipent-ils pour l'avenir si le projet de loi devait entrer en application ? Quels acteurs souhaitent-ils voir jouer un rôle pour garantir contre les loyers impayés et dans quel type de système ?

Cette étude s'inscrit dans un contexte de croissance, en France, de la préoccupation des Français à l'égard des taxes et des impôts¹.

Que retenir de cette enquête ?

- Le projet de loi défendu par Cécile Duflot bénéficie d'une notoriété élevée (81% des Français en ont entendu parler dont 34% qui savent précisément ce dont il s'agit). **La mesure relative à la Garantie Universelle des Loyers est connue de plus de six Français sur dix (65%).**

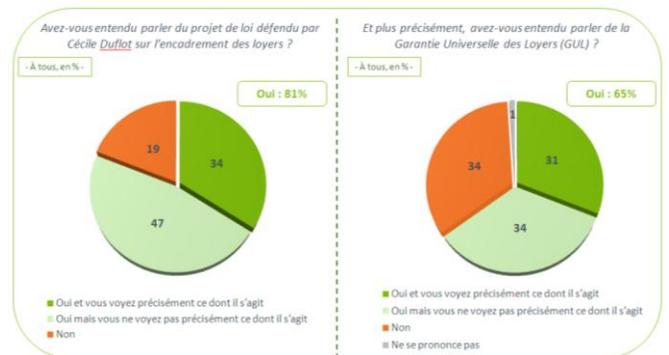
¹ Les « impôts » facteur pesant, pour la première fois, aussi nettement négativement dans l'absence de confiance en François Hollande. Données Harris Interactives pour *Le Figaro* <http://www.harrisinteractive.fr/news/2013/04092013.asp>

- Alors que les **difficultés liées au logement en France** que ce soit en termes d'accessibilité pour certaines populations ou de financement pour les locataires notamment (situations de loyers impayés) **sont largement reconnues par les Français**, et le **sentiment qu'elles se sont renforcées** au cours des dernières années répandu (95% et 93% respectivement), le projet de loi défendu par Cécile Duflot n'apparaît pas à leurs yeux susceptibles de répondre aux besoins actuels.
- **Si 84% reconnaissent la nécessité d'une nouvelle loi sur les loyers en France**, seuls 22% estiment que ce projet va dans le bon sens et 45% se disent favorables à la GUL quand 54% y sont opposés.
- Les Français estiment que la Garantie Universelle pour les Loyers aura pour principales conséquences **d'augmenter les loyers (74%) et de déresponsabiliser les locataires qui risquent de ne plus payer leur loyer (70%) et de moins prendre soin de leur logement (68%)**. Si la GUL peut contribuer à rassurer les propriétaires qui n'auront plus à craindre les loyers impayés (64%) et à réduire les inégalités entre locataires (59%), sa capacité à réactiver le marché locatif en France apparaît en revanche peu porté par les Français.
- **L'assurance privée obligatoire, à la charge des propriétaires**, s'impose comme le système qui aurait la préférence de près d'un Français sur deux pour garantir les impayés de loyers (45%). Cette option est actuellement privilégiée au système proposé dans le cadre de la GUL.

Dans le détail :

La plupart des Français déclarent avoir entendu parler des propositions de Cécile Duflot

Le projet de loi défendu par Cécile Duflot sur l'encadrement des loyers bénéficie d'une assez bonne notoriété puisque plus de huit Français sur dix (81%) déclarent en avoir entendu parler. Ils ne sont néanmoins qu'un tiers à affirmer savoir précisément ce dont il s'agit et 65% à avoir entendu parler plus spécifiquement de la Garantie Universelle pour les Loyers (GUL).



Dans le détail, on remarque que les catégories se déclarant particulièrement bien informées sur cette mesure sont d'une part celles faisant généralement preuve d'une plus grande attention à l'actualité dans les enquêtes d'opinion – les hommes, les plus âgés et les catégories socioprofessionnelles favorisées – et d'autre part les propriétaires et notamment ceux louant plusieurs biens à des tiers. Ainsi, 79% des propriétaires bailleurs déclarent avoir entendu parler de la GUL (et même 90%*² des propriétaires bailleurs de plusieurs biens) contre 62% des locataires.

Spontanément, les Français relèvent principalement le fait que la Garantie Universelle pour les Loyers introduit « encore » une « taxe » pour les « locataires » et les « propriétaires »

Amenés à réagir au principe de la Garantie Universelle pour les Loyers, les Français en retiennent principalement qu'il s'agit d'une « taxe » « supplémentaire » à « payer ».



« locataires » sont également très souvent utilisés, parfois opposés en deux camps, certains estimant que c'est « une arnaque pour les propriétaires et une aubaine pour les mauvais payeurs » alors que d'autres au contraire expriment le sentiment que

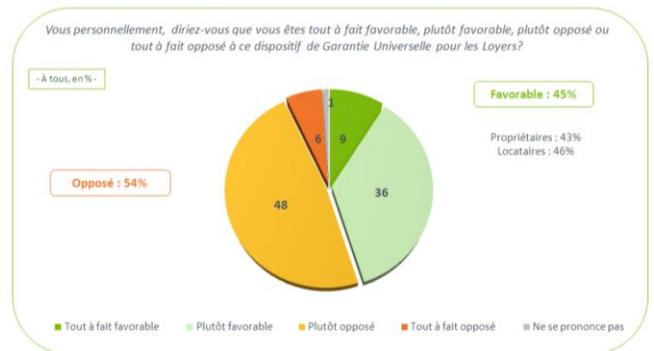
cette garantie « devraient être financée uniquement par les propriétaires ».

² Les chiffres suivis d'une étoile dans ce document sont à interpréter avec précaution en raison de la faiblesse des effectifs.

Émerge également l'idée d'un système « nécessaire » et « utile » qui devrait apporter « sécurité », « justice » et « solidarité », partagée par les locataires et les propriétaires. Au-delà de ces attributs, les Français semblent très partagés sur les conséquences que pourrait avoir cette mesure, et sur ses bénéficiaires potentiels.

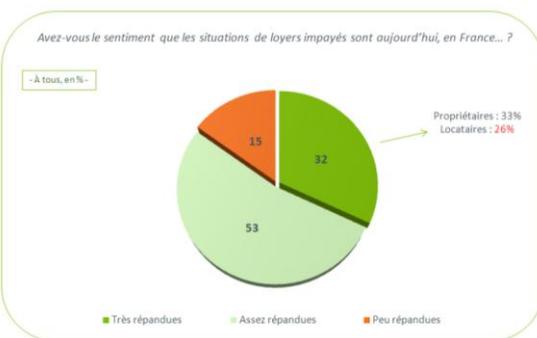
Les Français se montrent très partagés sur la Garantie Universelle pour les Loyers

Si 45% des Français se déclarent favorables au dispositif, une courte majorité (54%) indiquent au contraire y être opposés. On n'observe pas de différence significative entre propriétaires et locataires (respectivement 43% et 46% de soutiens) à l'exception des propriétaires bailleurs de plusieurs biens qui s'y montrent encore moins favorables (25%*).



Les Français estiment globalement que les situations de loyers impayés sont assez répandues et qu'elles ont augmenté ces dernières années mais moins que les difficultés pour louer un logement

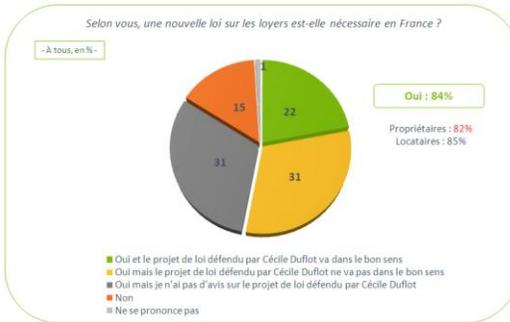
53% des Français estiment que les situations de loyers impayés sont aujourd'hui assez répandues en France, dont 32% qu'elles sont très répandues. Seuls 15% partagent un avis contraire. Dans l'ensemble, les Français



livrent une vision dégradée du logement : 93% d'entre eux s'accordent à penser que les situations de loyers impayés ont augmenté au cours des dernières années (dont 52% qu'elles ont beaucoup augmenté) et une proportion quasi identique (95%) fait le même constat s'agissant des difficultés rencontrées par certaines populations pour louer un logement (dont 74% beaucoup).

Concernant les loyers impayés, on note que les propriétaires estiment plus que la moyenne qu'ils sont très répandus et qu'ils sont devenus plus fréquents ces dernières années.

Dans ce contexte, et face à ces difficultés, 84% des Français déclarent qu'une nouvelle loi sur les loyers est nécessaire. Pour autant, seuls 22% considèrent que le projet défendu par Cécile Duflot va dans le bon sens



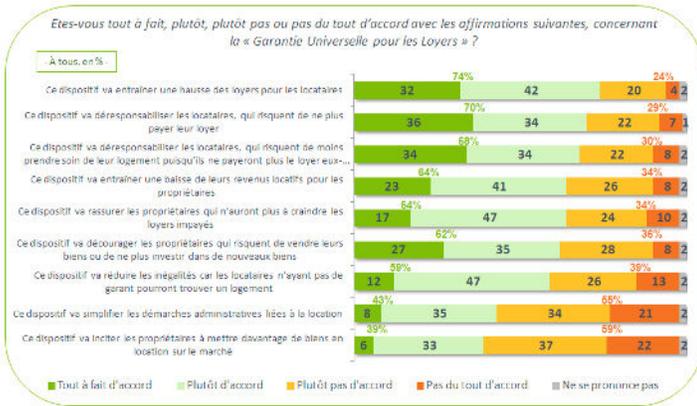
Une fois présenté le projet, Si 84% des Français s'accordent à dire qu'une nouvelle loi sur les loyers est nécessaire, seuls 22% estiment que le projet de loi défendu par Cécile Duflot va dans le bon sens, 31% considérant qu'il ne va pas dans le bon sens et 31% qu'ils ne connaissent pas suffisamment le dispositif pour se faire un avis.

Les Français estiment que la Garantie Universelle pour les loyers aura pour principales conséquences d'augmenter les loyers et de déresponsabiliser les locataires

Environ sept Français sur dix déclarent que la GUL va entraîner selon eux, une hausse des loyers (74%) et une déresponsabilisation des locataires qui risquent de ne plus payer leur loyer (70%) et de moins prendre soin de leur logement (68%).

Dans une moindre mesure mais toujours majoritairement, ils considèrent qu'elle va conduire à une baisse des revenus locatifs pour les propriétaires bailleurs (64%). Parallèlement, les Français, qu'ils soient locataires ou propriétaires se montrent très septiques sur la capacité de cette mesure à réactiver le marché locatif : 62% pensent que cela va décourager certains propriétaires qui risquent de vendre leurs biens ou de ne plus investir dans de nouveaux biens et 59% qu'elle n'incitera pas les propriétaires à mettre davantage de biens en location sur le marché. Enfin, 55% pensent que cette mesure ne permettra pas de simplifier les démarches administratives liées à la location.

Au final, les seules incidences positives associées à cette mesure par les Français tiennent au fait de rassurer les propriétaires qui n'auront plus à craindre les loyers impayés (64%) d'une part et de contribuer à la réduction des inégalités entre locataires (59%) d'autre part.



Sur l'ensemble de ces dimensions, on note de légers écarts entre propriétaires et locataires - les premiers étant plus pessimistes et les seconds plus optimistes, sauf sur l'augmentation des loyers.

L'assurance privée obligatoire pour se prémunir contre les impayés de loyers s'impose comme le système qui aurait la préférence de près d'un Français sur deux.

Dans ce contexte, pour garantir les loyers, les Français privilégient le recours à un système où le propriétaire a la charge de souscrire une assurance privée obligatoire pour se prémunir dans ce domaine (45%). Cette option « s'impose » devant le système proposé dans le cadre de la GUL, soit un système de garantie étatique qui remplacerait entièrement le système de caution actuel, cofinancé par les locataires et les propriétaires, via une cotisation de 1,5 à 2% sur le loyer entièrement géré par l'Etat (32%). L'alternative d'un système cofinancé par les propriétaires et les locataires, encadré par l'Etat mais géré par des assureurs privés n'est retenue que par 21% des Français.

Merci de noter que toute diffusion de ces résultats doit être accompagnée d'éléments techniques tels que : la méthode d'enquête, les dates de réalisation, le nom de l'institut - Harris Interactive -, la taille de l'échantillon.

A propos de Harris Interactive

Harris Interactive est un institut de référence sur le marché des études (6^{ème} rang mondial des sociétés d'étude ad hoc). La structure française, fondée en 1995 par Nathalie PERRIO-COMBEAUX et Patrick VAN BLOEME sous le nom de Novatris, a rejoint le groupe en mars 2004.

Harris Interactive propose des méthodes d'études innovantes ainsi que des analyses et un conseil stratégique qui aident les clients à prendre des décisions réfléchies et efficaces. Le groupe doit sa réputation aux sondages d'opinion « Harris Poll » et à son rôle précurseur dans les méthodes d'études en ligne. La société a mis en place ce qui, selon elle, constitue le panel le plus important au monde : le Harris Poll Online. Harris Interactive est au service de sa clientèle dans le monde entier grâce à ses bureaux en Amérique du Nord et en Europe. Pour plus de renseignements sur Harris Interactive, veuillez consulter

Contact Harris Interactive en France:

Laurence Lavernhe – 39 rue Crozatier – 75012 Paris - Tel: 01 44 87 60 94 – 01 44 87 60 30 - llavernhe@harrisinteractive.fr
Jean-Daniel Lévy – Directeur du Département Politique & Opinion - 01 44 87 60 30 – jdlevy@harrisinteractive.fr