

Logement : la caution locative **enterre** la garantie universelle des loyers

[Valérie Forgeront](#)

200 000 C'est le nombre de locataires a priori éligibles à la caution locative Visale.

Même si les contrats qui étaient en cours au 31 décembre dernier sont reconduits pour un an, il n'en reste pas moins que le système de Garantie des risques locatifs (GRL) est passé aux oubliettes à la fin 2015, tout comme la mise en place cette année de la Garantie universelle des loyers (GUL), abandonnée avant d'avoir existé. Censée remplacer ces deux systèmes, une caution locative, baptisée Visale (pour Visa pour le logement et l'emploi), est entrée en vigueur depuis le 1^{er} février. Elle est financée par Action Logement (ex-1 % Logement) à travers une convention signée avec l'État. Visale gratuite tant pour le locataire que pour le propriétaire garantit tous les types d'impayés de loyers au cours des trois premières années du bail. Au-delà, le locataire devra s'adresser à un assureur privé.

Jeunes et précaires plus concernés

Pour être éligible à Visale, le montant du loyer ne doit pas dépasser 1 500 euros à Paris intra-muros et 1 300 euros sur le reste du territoire. Axée sur la population des jeunes et des salariés précaires, Visale est assortie de nombreuses conditions pour son octroi. Ainsi, les jeunes de moins de trente ans peuvent en bénéficier quel que soit leur type de contrat de travail, y compris un CDI. Pour l'obtenir, les salariés de plus de trente ans doivent en revanche se trouver en précarité d'emploi (CDD, intérim, période d'essai de CDI, contrat d'apprentissage ou contrat aidé, d'une durée d'au moins un mois). Les ménages en situation de précarité financière et dont le bail locatif a été souscrit par une association qui se porte garante peuvent eux aussi en bénéficier, à condition que le taux d'effort du ménage (loyer et charges par rapport au revenu d'activité) ne dépasse pas 50 % ou 30 à 50 % pour les salariés de moins de trente ans en CDI. La caution Visale, dont ne bénéficient pas encore les demandeurs d'emploi, devrait concerner 150 000 à 200 000 locataires du parc privé. Son coût annuel est estimé à 120 millions d'euros.

Zoom : Une garantie universelle mort-née

Jugée trop coûteuse, la Garantie universelle des loyers devait entrer en vigueur au 1^{er} janvier selon la loi ALUR (pour l'accès au logement) de 2014. Cette garantie s'adressait à tous les locataires. Elle nécessitait pour sa gestion la création d'un établissement public dont le coût annuel était évalué à 400 millions d'euros.