

La garantie universelle des loyers (GUL)

Description

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

La garantie universelle des loyers (GUL), est un ancien projet porté par la [loi Alur](#) et actuellement remplacé par le [dispositif VISALE](#). Elle avait pour objectif de garantir à un bailleur la défaillance de son locataire par une **redevance** payée par l'État.

La garantie universelle des loyers (GUL), était au coeur de la loi Duflot dite "**Alur**" du **24 mars 2014** et était supposée entrer en vigueur pour les baux conclus à compter du 1er janvier 2016. Cependant, elle a finalement été abandonnée au profit d'un **nouveau dispositif à la portée plus réduite** visant à sécuriser l'accès au logement des jeunes salariés et des personnes en situation précaire : le dispositif **VISALE**.

L'origine de la garantie universelle des loyers

Selon un rapport de la Fondation l'Abbé Pierre, en France, **4 millions de personnes sont sans abri ou sont mal-logées et 12 millions sont en situation de précarité dans leur logement**. Ce sont principalement des situations de surpeuplement, de précarité énergétique, des conditions de logement indignes ou des locataires qui ne parviennent plus à payer leur loyer. En outre, les disparités s'intensifient. Si globalement les français sont **mieux logés** qu'il y a 60 ans, le nombre de **sans domicile fixe** ne fait qu'augmenter. **Entre 2001 et 2012**, l'INSEE a enregistré une **hausse** de sans abri de l'ordre de **50%**. Si une telle étude n'a pas été reproduite depuis, selon les estimations de la Fondation l'Abbé Pierre, ils seraient en **2019 environ 200 000**.

Cette conjoncture s'explique par **la crise du logement** qu'a récemment traversé la France et qui a engendré des **coûts records** pour certains ménages. Cette **explosion des prix** s'est concrétisée par une recrudescence du nombre de **loyers impayés** par les locataires, cette même augmentation du nombre de « **mauvais payeurs** » a, à son tour, altéré la confiance des bailleurs et l'accès au parc locatif malgré le recours à un [plan d'apurement](#). Devenant de plus en plus problématique, l'État a donc décidé de mettre en place des programmes qui ajustent le prix des loyers (pour réduire l'augmentation des coûts locatifs, comme le plafonnement des loyers par exemple),

tout en instaurant des sécurités pour les bailleurs.

Aussi, la garantie universelle des loyers devait répondre à **trois problématiques essentielles** :

- La **couverture des bailleurs** contre les risques d'impayés ;
- L'**accès au logement** ;
- La prévention des **risques d'expulsion**.

Les dispositions originelles de la garantie universelle des loyers

La GUL devait initialement concerner exclusivement les propriétaires privés. Ces dispositions étaient les suivantes :

- Création d'un **nouvel établissement public** chargé d'administrer la GUL.
- Mise en place d'**une caisse réglant les créances** dues aux propriétaires, en cas de [loyer impayé](#) par locataire défaillant.
- La **protection des expulsions** de locataires.
- Un **étalement** et un **rééchelonnement des loyers** dus par le locataire envers l'État.
- La **suppression** et l'**interdiction** pour les bailleurs d'utiliser comme **critère** « le **niveau de salaire** ou de revenu » dans l'appréciation de leur sélection des locataires.

La **garantie universelle des loyers** (GUL) devait aussi bénéficier aux bailleurs sous certaines **conditions** et elle était supposée couvrir, à hauteur d'un certain plafond, les loyers et les charges, uniquement pour le **secteur privé** et lorsque le logement loué (qu'il s'agisse d'un [contrat de location non meublée](#) ou [contrat de location meublée](#)) constituait la résidence principale du locataire.

Les défauts de la garantie universelle des loyers

Le premier et le plus gros **défaut** de la GUL était le **coût exorbitant** que coûtait ce dispositif **pour l'Etat** (plus d'un milliard d'euro). De plus aucun mode de financement

de la caisse n'avait été prévu. Or, avec son coût élevé, il était donc primordial d'instaurer un maximum de **normes** pour assurer ses revenus... Cet alourdissement des charges a donc été vivement **critiqué**, et fut la cause principale de l'enterrement de ce projet.

Dans la **loi Alur** présentée par Madame Duflot, la **garantie devait être obligatoire**, jouant ainsi le rôle d'une "**sécurité sociale du logement**". Cette souscription obligatoire a été vivement critiquée pour son caractère universel. En effet, certains députés craignaient une **déresponsabilisation des acteurs** et tout particulièrement des preneurs à bail qui pourraient être moins diligents envers leur bailleur. L'Etat aurait alors pu être le grand perdant de ce dispositif dans la mesure où il aurait dû assurer tous ces impayés.

De plus, une **Agence de la garantie universelle des loyers** devait être créée au plus tard le 1er janvier 2015, conformément à l'article 24-2 de la loi 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation telle que modifiée par la loi Alur. C'est auprès de celle-ci que les bailleurs auraient dû déclarer leurs baux d'habitation et l'Agence aurait également géré cette garantie, mais celle-ci n'a **jamais vu le jour**.

Par ailleurs, le bailleur, s'il ne voulait pas se prévaloir de cette **garantie** et pouvoir ainsi solliciter un **cautionnement simple** (non cumulable avec la GUL), était supposé, dans le contrat de bail, expressément renoncer au bénéfice de la GUL. Or, le contrat type de bail tel que fixé par le décret du 29 mai 2015 en application de la loi Alur ne prévoit **aucune disposition sur cette renonciation**.

La **[notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs](#)**, qui devait elle aussi préciser les droits, obligations et effets de la mise en œuvre de la GUL, et qui a été fixée par arrêté du 29 mai 2015, n'y fait aucune référence.

Enfin, un certain nombre d'**opposants au projet** ont manifesté leurs intérêts à ce que la GUL ne voit jamais le jour. Par exemple, les **assureurs privés** craignaient que ce dispositif ne réduisent leurs parts de marché.

La garantie universelle des loyers : une base pour les dispositifs de garantie

La garantie universelle des loyers n'a pas été inutile, elle a instauré des **bases solides pour de futurs projets**

, en effet les nombreuses révisions ont permis la mise en place de dispositifs qui remplacent le projet de garantie universelle des loyers.

Ainsi le **projet** avait prévu que la **Garantie universelle de Loyer** serait publique, et gratuite aussi bien pour le locataire que le propriétaire, or ce choix est encore présent au travers du **dispositif Visale** qui, lui, est effectif. Il en va de même pour les critères d'attribution initialement prévus dans l'application du dispositif, et qui restent encore appliqués aujourd'hui avec le dossier Visale. Par exemple il est toujours obligatoire d'avoir un **salaire** ou un revenu **équivalent au minimum du double du loyer assuré**.

Aujourd'hui, le dispositif Visale a également remplacé la Garantie des risques locatifs (GRL). Ce service est **accessible en ligne** et permet d'apporter une solution aux locataires qui n'auraient pas de garant. Il facilite ainsi l'accès au logement mais il n'est valable que pour les logements qui constituent **la résidence principale** du preneur à bail.

L'Etat se porte garant ainsi pour le locataire dans la limite :

- **D'un loyer de 1300 € ou 1500 €** pour les personnes qui résident en Île de France.
- D'un impayé correspondant à 36 mensualités.

En outre, Visale est cumulable avec d'autres aides comme **les APL** ou **le dispositif LocaPass** (ce dernier permet de financer le [dépôt de garantie](#)).

Bon à savoir : Dans le cas d'un [bail étudiant](#), le montant maximal du loyer est de 600€ voire 800€ en Ile-de-France.

Un héritage de la garantie universelle des loyers incomplet

On parle souvent du **dispositif Visale** comme étant un **héritage « décousu »** de la garantie universelle de loyer. Celui-ci est en effet d'une ampleur bien moindre que la Garantie universelle de loyer, son budget par exemple est réduit de plus de la moitié comparé au budget initialement prévu pour la GUL, ainsi il passe de 400 millions à **120 millions**.

La garantie universelle de loyer prévoyait un domaine bien plus élargi que le dispositif Visale

. Effectivement, si la Garantie universelle devait s'appliquer à tout le monde, le dispositif Visale, qui **facilite la signature** des [contrats de location](#), n'englobe que :

- Les locataires **entre 18 et 30 ans** quelle que soit leur situation professionnelle ;
- Les locataires de **plus de 30 ans** et signant un bail moins de 6 mois après avoir pris leurs fonctions (en CDI) ou après avoir été mutés.