

# Le dispositif "VISALE"

Action Logement se porte garant gratuitement pour couvrir loyers impayés et dégradations locatives, en lieu et place d'une caution personne physique ou morale.

## QUI PEUT BÉNÉFICIER DE CE DISPOSITIF ?

- ⇒ Tout salarié (ou titulaire d'une promesse d'embauche) de plus de 30 ans, du secteur privé relevant ou non du régime agricole, entrant dans un logement du parc locatif privé, au plus tard dans les 6 mois suivant son entrée dans l'emploi (notamment CDD, Intérim, contrats aidés, CDI période d'essai), caractérisée par la prise de fonction, et avant la fin de son contrat de travail, à l'exception CDI confirmés.
- ⇒ Tout salarié de plus de 30 ans en mutation professionnelle, du secteur privé relevant ou non du régime agricole, entrant dans un logement du parc locatif privé, au plus tard dans les 6 mois suivant la mutation professionnelle (quel que soit le contrat de travail). La mutation s'entend du changement de lieu de travail, dans la même entreprise ou le même groupe.
- ⇒ Tout jeune de 30 ans au plus (jusqu'au 31ème anniversaire), quelle que soit sa situation professionnelle, entrant dans un logement du parc locatif privé.
- ⇒ Tout jeune de 30 ans au plus étudiant ou alternant (jusqu'au 31ème anniversaire) entrant dans un logement du parc locatif privé ou social.
- ⇒ Tout public éligible au bail mobilité entrant dans un logement du parc locatif privé (locataires en formation professionnelle, étudiants, volontaires en service civique, salariés en mutation professionnelle ou en mission temporaire).
- ⇒ Tout salarié éligible au dispositif Louer Pour l'Emploi (LPE) sous réserve du respect des conditions de ce dispositif (ne s'applique pas dans le Tarn).
- ⇒ Tout ménage entrant dans un logement locatif privé, géré par un organisme d'intermédiation locative agréé dans le cadre d'un mandat de gestion (SOLIHA AIS par exemple).

## QUELS SONT LES AVANTAGES DE CE DISPOSITIF ?

- ⇒ Renforcer le dossier du candidat locataire, le couvrir en cas de difficultés de paiement du loyer et sécuriser les revenus locatifs des bailleurs privés pendant toute la durée du bail ;
- ⇒ Assurer les bailleurs privés contre les dégradations du logement ;
- ⇒ Engagement gratuit pour le locataire et pour le bailleur.

## QUELLES SONT LES GARANTIES ?

Le dispositif permet la prise en charge :

- ⇒ du paiement du loyer et des charges locatives,
- ⇒ des dégradations locatives, sur toute la durée d'occupation du logement.

Les sommes avancées par Action Logement Services devront être remboursées par le locataire. Les impayés de loyers et charges sont garantis à hauteur de 36 impayés de loyers et charges locatives nettes d'aides au logement dans le parc locatif privé, et 9 impayés de loyers et charges locatives nettes d'aides au logement dans le parc locatif social.

Les dégradations locatives sont garanties dans la limite de 2 mois de loyers et charges inscrits au bail, pour les logements relevant du parc locatif privé :

- ⇒ les frais de remise en état du logement sont couverts en cas de dégradations locatives imputables au locataire, sauf pour le mobilier ;

⇒ les dégradations locatives sont constatées au départ du locataire en comparant l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier.

## **QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER DU DISPOSITIF ?**

### **POUR LE BÉNÉFICIAIRE**

- ⇒ Pour les salariés de plus de 30 ans, le contrat de travail doit être d'une durée minimale d'1 mois. Pour une durée inférieure, le salarié devra justifier d'une durée de travail d'au moins 1 mois au cours des 3 mois précédents sa demande.
- ⇒ Pour les salariés de plus de 30 ans bénéficiant d'une promesse d'embauche, la demande doit être faite dans le délai de 3 mois maximum entre la date de signature de celle-ci et la date de prise de fonction.
- ⇒ Si un des locataires composant le ménage appartient à l'une des catégories de bénéficiaires, le ménage locataire est éligible à VISALE.
- ⇒ Le ménage candidat locataire (*hors étudiants et alternants*) est éligible dans la limite d'un taux d'effort maximum de 50 % (*loyer + charges / ressources du ménage*).
- ⇒ Pour les étudiants et alternants de 30 ans au plus, n'ayant pas de ressources propres, la garantie est accordée pour un montant de loyer maximum de 600 € dans le Tarn. Au-delà de ce loyer plafond, l'étudiant ou alternant devra relever des conditions fixées pour les autres catégories de ménages.

Le locataire doit disposer d'un visa délivré par Action Logement en cours de validité.

### **Conditions liées au logement**

Dans le parc locatif privé, le logement doit :

- ⇒ constituer la résidence principale du locataire, sauf bail mobilité ;
- ⇒ être loué par un bailleur du parc privé, personne physique ou morale, autre que les organismes HLM ou SEM ;
- être un logement non conventionné APL, sauf convention Prêt Locatif Social (*personnes physiques ou morales*) ou ANAH.

Dans le parc locatif social, le logement doit :

- ⇒ appartenir à des personnes morales (*HLM, SEM, collectivités ou personnes morales*) ;
- ⇒ être conventionné APL ;
- ⇒ être un logement-foyer ;
- ⇒ ou être conventionné ou non, situé dans des résidences étudiantes ou universitaires ayant vocation à accueillir des étudiants.

Sont exclues les résidences touristiques ou RHVS (*Résidences Hôtelières à Vocation Sociale*).

### **CONDITIONS RELATIVES AU BAIL**

- ⇒ il doit être conforme à la loi du 6/7/1989 et contenir une clause de résiliation en cas de non-paiement du loyer ;
- ⇒ il ne peut être conclu entre membres d'une même famille ;
- ⇒ en cas de colocation, au delà de 2 personnes, il doit être individualisé pour chaque colocataire ;
- ⇒ il ne doit pas être couvert par d'autres garanties ayant le même objet que la garantie VISALE (*caution personne physique, assurance...*) ;
- ⇒ il doit être signé dans le délai de validité du visa.

Pour les salariés, le loyer charges comprises ne doit pas dépasser 1 300 €. Pour les étudiants et alternants sans justification de ressources, le loyer maximum est de 600 €.

## **COMMENT OBTENIR LA GARANTIE VISALE ?**

*L'ensemble des démarches est réalisé en ligne via le site [www.visale.fr](http://www.visale.fr)*

- ⇒ le locataire doit obtenir, avant la signature du bail, un visa certifié par Action Logement Services, garantissant au bailleur son éligibilité ;

- ⇒ Action Logement Services s'engage à certifier le visa sous 2 jours ouvrés ;
- ⇒ le bailleur doit adhérer au dispositif sur la base du visa certifié et valide, présenté par le futur locataire, et le valider avant la signature du bail, en acceptant les conditions de la garantie. Il obtient un contrat de cautionnement.

***En cas de mise en jeu de la garantie***

Le locataire devra rembourser à Action Logement Services les sommes réglées pour son compte au bailleur, il pourra demander un échéancier de ses remboursements via le site [www.visale.fr](http://www.visale.fr) et effectuer ses remboursements en ligne.

Action Logement Services pourra demander la résiliation du bail en justice, en cas de non-respect par le locataire de ses engagements.

***En cas de déclaration de dégradations locatives***

- ⇒ La demande de prise en charge de dégradations locatives doit être adressée au plus tard dans les 60 jours calendaires suivant la récupération effective du logement.

La prise en charge de dégradations locatives est opérée déduction faite de la vétusté.

Le demandeur ayant déjà obtenu une garantie VISALE pour un précédent logement peut présenter une nouvelle demande pour un nouveau logement s'il est à jour du remboursement de ses échéances et s'il respecte les conditions d'accès à VISALE.

***Pour déposer une demande :***

<https://www.visale.fr>