

VISALE : dispositif de protection des risques locatifs

Le VISA pour le Logement et l'Emploi (VISALE) est un dispositif de sécurisation locative à destination des salariés précaires, en mobilité, des jeunes de moins de 30 ans et tout salarié gagnant moins de 1.500€

Le Visale a remplacé la GRL qui n'est plus proposée depuis le 31 décembre 2015.

Qui peut bénéficier du Visale ?

Le dispositif Visale s'adresse à des profils spécifiques de bénéficiaires et propose des garanties plafonnées et limitées dans le temps.

Quels locataires ?

Peuvent bénéficier en priorité du dispositif Visale tous les jeunes de 18 à 30 ans, les candidats locataires de plus de 30 ans sous certaines conditions, salariés du secteur privé ou agricole, les locataires des baux mobilité et les ménages remplissant certains critères.

Sont éligibles à la garantie Visale :

- **Le salarié embauché depuis moins de six mois** (hors CDI confirmé)
- **Le titulaire d'une promesse d'embauche de moins de trois mois dans le secteur privé et agricole de plus de 30 ans**, quel que soit son contrat de travail

Sont donc visés les salariés en période d'essai pour un CDI, les salariés en CDD, les intérimaires, les intermittents, les apprentis, etc.

- **Le salarié de plus de 30 ans en mutation professionnelle**

Dans les 6 mois de sa mutation que ce soit dans la même entreprise ou le même groupe. Cela inclue le salarié en CDI confirmé.

- **Tout jeune entre 18 et 30 ans**, qu'il soit salarié, chômeur dès lors que le logement appartient au parc locatif privé

Les locataires étudiants ou alternants de moins de 30 ans, pourront bénéficier de Visale tant pour un logement du Parc locatif privé que du Parc locatif social ou assimilé.

- **Tout locataire d'au moins 18 ans dont le salaire n'excède pas 1500€**
- **Tout locataire d'un bail mobilité**
- **Les ménages en difficulté** et logés dans le parc privé par le biais d'un organisme d'intermédiation locative agréé.
- Des locataires appartenant **au public prioritaire d'Action Logement** pour un logement du Parc Locatif Privé

Il s'agit de:

- tout salarié éligible au dispositif Louer Pour l'Emploi (LPE) sous réserve du respect des conditions définies par la [Directive LPE](#)
- tout salarié de plus de 30 ans du secteur assujéti à la PEEC (Participation des employeurs à l'effort de construction) ou tout demandeur d'emploi depuis moins de 6 mois et dont le dernier employeur était une entreprise du secteur assujéti à la PEEC, sous réserve de "conditions relatives aux salariés confrontés à un évènement exceptionnel"

La notion d'âge s'apprécie au moment de la demande du visa.

Quels logements ?

Le dispositif Visale vise les logements vide ou meublé du secteur privé et constituant la résidence principale du locataire.

Exception est faite pour le locataire étudiant dont le logement peut appartenir au parc social

Comment fonctionne le dispositif Visale ?

La garantie Visale est un engagement gratuit pour le locataire et le bailleur. Le dispositif vise à couvrir les impayés de loyers (charges comprises) , les dégradations locatives du locataire.

Qui la demande ?

Il revient au candidat locataire de faire la demande de la garantie Visale avant de signer son bail. A l'obtention de son visa (il faut compter deux jours), il transmet celui-ci à son futur bailleur qui devra ensuite via un espace personnel qu'il aura dû créer, renseigner les références du visa afin d'obtenir le contrat de cautionnement.

Toutes ces démarches se font *via* une plateforme unique : le site visale.fr

A compter de sa certification le visa a une validité

- **d'un mois** pour les salariés de plus de 30 ans ou les détenteurs d'une promesse d'embauche pour un contrat de travail d'une durée inférieure ou égale à un mois au moment de la demande,
- **de trois mois** pour
 - les jeunes de 18 à 30 ans à l'exception des étudiants et alternants;
 - les salariés pour un contrat d'une durée supérieure à un mois au moment de la demande, dans la limite de la fin de contrat et dans la limite de 6 mois à compter de la prise de fonction;
 - les titulaires d'une promesse d'embauche pour un contrat de travail de plus d'un mois;
 - les salariés ou demandeurs d'emploi de plus de 30 ans confrontés à un événement exceptionnel de nature à fragiliser leur lien en l'emploi et nécessitant un nouveau logement ou le maintien via un avenant dans le logement actuel;
 - les salariés dont le salaire n'excède pas 1.500€.
- **de six mois** pour les étudiants et alternants

Le contrat doit être signé au plus tard à la date de fin de validité du visa et la date de prise d'effet doit intervenir au plus tard au 1er du mois suivant la date de fin de validité du visa.

Quelles sont les conditions de la garantie ?

Conditions liées au bénéficiaire

- Le salarié doit justifier d'un salaire qui n'excède pas 1 500 €
- Le bénéficiaire salarié de plus de 30 ans justifiant d'un contrat de travail d'une durée minimale d'un mois au moment de la demande dans le secteur privé ou agricole.

Pour une durée de contrat inférieure à un mois, le salarié doit pouvoir justifier d'une durée de travail au moins équivalente à un mois au cours des trois mois précédents sa demande. La demande doit être faite avant la fin du contrat et au plus tard six mois après le début du contrat.

- Le bénéficiaire de plus de 30 ans se prévalant d'une promesse d'embauche: il doit faire sa demande dans un délai maximal de trois mois entre la date de signature de cette promesse d'embauche et la date de prise de fonction prévue.
- Le salarié de plus de 30 ans en mutation professionnelle: il doit faire sa demande de visa dans les 6 mois de sa mutation.

Il suffit que l'un des candidats locataires composant le ménage appartienne à l'une de ces catégories pour que l'ensemble du ménage soit éligible au dispositif Visale.

- Le ménage candidat locataire est éligible dans la limite d'un taux d'effort maximal de 50% pour les loyers et charges sur ses revenus.
- Le candidat locataire de moins de 30 ans en CDI confirmé devra justifier d'un taux d'effort compris entre 30 et 50%.

Le visa du locataire doit être en cours de validité et le bailleur doit adhérer au dispositif sur la base du visa certifié et valide du candidat locataire, avant la signature du bail et après avoir accepté les conditions de garantie.

- **Quid de la colocation?**

En cas de multiplicité de locataires, il y a deux cas de figure:

- La colocation n'est composée que de deux colocataires: un bail unique et une seule garantie Visale sont suffisants. Le locataire éligible se déclare **demandeur** et le colocataire **co-titulaire** dans ce cas l'ensemble du ménage sera couvert par le dispositif.
- La colocation est composée de trois locataires et plus, dans ce cas chaque colocataire doit faire une demande individuelle de garantie et doit pour cela justifier d'un bail individuel respectant les plafonds de loyers prévue pour une prise en charge par la Garantie Visale.

Conditions liées au logement

- Le logement doit constituer la résidence principale du locataire

En cas de bail mixte, seule la part correspondant à la résidence principale est prise en compte.

- Le logement doit être décent et respecter le Règlement Sanitaire Départemental
- Le logement doit être situé en Métropole ou DROM (La Réunion, Guyane, Martinique, Guadeloupe, Mayotte)

- Le logement peut être vide ou meublé
- Le logement doit appartenir à un bailleur du parc privé, personne physique ou morale
- Uniquement pour les étudiants, le logement doit faire partie du parc privé ou du parc locatif social ou assimilé (type CROUS).

- Le logement doit faire l'objet d'un bail conforme à la loi.

Sont expressément exclus les bateaux-logements de type péniche ou les maisons mobiles.

Conditions liées au loyer

Le loyer global charges comprises ne doit pas excéder

- 1.500 € pour les logements situés en Ile-de-France,
- 1.300 € pour tout le reste du territoire.

Le candidat locataire étudiant de moins de 30 ans, boursier et/ou indépendant fiscalement, pourra bénéficier de Visale sans justification de ressources à condition que son loyer n'excède pas 800 € en Ile-de-France et 600 € pour le reste de la France. Au-delà de ce plafond, il devra remplir les mêmes conditions que les autres catégories de ménages candidats locataires.

Conditions liées au bail

- Le bail ne peut être conclu entre membres d'une même famille.
- Le bail doit être conforme à la loi du 6 juillet 1989 qui régit les locations à usage d'habitation principale.
- Le bail doit contenir une clause de résiliation en cas d'impayés de loyers.
- En cas de colocation à plus de deux colocataires, le bail doit être individualisé pour chaque colocataire.
- Le bail doit être signé dans le délai de validité du visa.

Dès lors que le propriétaire adhère à Visale, le locataire n'a pas à fournir de garant physique ou moral. Visale n'est cumulable avec aucun autre système de garantie ou de caution (caution personne physique, assurance, etc.).

La mise en jeu de la garantie Visale

Visale garantit

- 36 impayés de loyers et charges locatives pendant toute la durée du bail pour les logements du Parc Locatif Privé

- 9 mois de loyers et charges locatives pour les logements du Parc Locatif Social ou assimilé (cela ne concerne que les étudiants et les alternants)

Le bailleur s'engage à déclarer les impayés de loyer via son espace personnel sur visale.fr. Il s'engage à faire toutes les démarches nécessaires auprès du locataire pour le recouvrement des impayés (relance, mise en demeure par courrier RAR, etc.). Le non respect de ces conditions peut entraîner un refus de prise en charge, ou une prise en charge partielle des impayés.

En cas de prise en charge des impayés du locataire, celui-ci reste redevable auprès d'Action Logement du remboursement de sa dette et Action Logement peut le cas échéant agir en résolution du bail.

La garantie dégradations

D'abord expérimenté dans le cadre du bail mobilité, la garantie dégradation couvre désormais tous les nouveaux baux du Parc privé à l'exception des baux du Parc social ou assimilé.

Cette nouvelle garantie couvre les dégradations locatives à hauteur d'un montant maximum équivalent à deux mois de loyer et charges pour le bail mobilité (l'idée est de pallier l'absence de dépôt de garantie dans ce bail), et deux mois de loyers et charges déduction faite du dépôt de garantie pour les autres baux.

Sont couverts les frais de remise en état du logement pour des dégradations imputables au locataire.

Ne sont pas couverts:

- Le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture et de fermeture de terrains privés;
- Les dommages causés aux biens mobiliers et aux éléments d'équipement amovibles;
- Les dommages causés par la transformation des lieux loués, autorisée par le bailleur.

Les dégradations locatives tout comme les impayés de loyer sont à déclarer depuis l'espace personnel du bailleur sur le site visale.fr dans un délai de 30 jours calendaires suivant la récupération effective du logement. Le bailleur devra fournir un état des dommages corroborés par les états des lieux contradictoires d'entrée et de sortie, le solde de tout compte transmis au locataire et listant les dommages imputables au locataire et les justificatifs des dépenses de réparation.