

Association des Locataires du 10 rue du docteur Roux

Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

Tout savoir sur la garantie locative Visale

octobre 2016

Un coup de pouce pour vous aider à trouver un logement ET signer un bail

Depuis janvier 2016, une nouvelle garantie de loyers impayés baptisée Visale (Visa pour le logement et l'emploi) permet aux locataires d'obtenir rapidement un cautionnement car convaincre le propriétaire de la solidité financière de son dossier n'est parfois pas évident.

Si le bailleur n'a pas lui-même souscrit une assurance garantissant les impayés de loyer, il peut imposer un cautionnement, voire plusieurs. Il faut alors trouver un garant, qui justifiera de sa capacité à compenser les éventuels impayés. Mais, lorsque l'on n'a personne pour assurer ses arrières, c'est tout le processus de location qui est compromis.

Créée par la loi Alur, c'est une garantie locative qui permet aux nouveaux locataires de se passer de caution et qui verse au propriétaire bailleur le montant du loyer en cas d'impayés. Il s'agit d'un dispositif géré par Action Logement (ex 1%-logement), en remplacement de la garantie des risques locatifs (GRL).

Comment ça marche ?

La caution Visale est accordée aux particuliers (sous conditions) qui n'ont personne pouvant se porter garant auprès de leur bailleur. Elle garantit la location d'une **résidence principale**, vide ou meublée, du **parc privé**.

Le bailleur ne doit pas être un membre de la famille du bénéficiaire. Le bail doit être **conforme à la loi**, et contenir une clause de résiliation en cas d'impayés de loyer.

Visale couvre au maximum **36 mensualités impayées**, charges comprises, pendant les 3 premières années du bail.

Concrètement, c'est Action Logement qui se porte garant pour le locataire, et couvre les éventuels impayés. En ce cas et ensuite, le locataire rembourse ce "prêt" à Action Logement, selon un échéancier conçu au cas par cas. Si le locataire ne parvient pas à éponger sa dette auprès de l'organisme, celui-ci peut résilier le bail de fait.

Qui peut en bénéficier ?

Visale s'adresse aux salariés qui déménagent dans un logement du parc locatif privé à cause d'un nouvel ou d'un premier emploi.

Ils doivent être âgés de plus de 30 ans (à compter du 31^{ème} anniversaire), avoir accepté un poste dans le secteur privé (quel que soit le contrat), et entrer dans le logement dans les 3 mois après la prise de fonction. Si le contrat est un CDI, la demande de Visale doit être faite avant la fin de la période d'essai.

Depuis le 1^{er} octobre 2016, Visale peut également être demandé par les **personnes de 30 ans ou moins**, qu'ils soient salariés, fonctionnaires, chômeurs, étudiants, etc., exceptés les étudiants non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents.

Dans tous les cas, c'est l'ensemble du ménage qui profite de la garantie, si au moins l'un de ses membres répond aux conditions d'obtention.

Un salarié d'un Etablissement Public à caractère Administratif (EPA) n'est pas éligible à Visale

Sous quelles conditions de ressources ?

Si vous êtes éligible Visale, vous devez encore répondre à plusieurs conditions liées à vos ressources et à votre loyer :

- Le loyer charges comprises doit être **inférieur 1 300 euros**, et à **1 500 euros à Paris**
- Pour un salarié de plus de 30 ans le loyer ne doit pas dépasser **50% des revenus** du ménage
- Pour un salarié de moins de 30 ans, le loyer doit être **compris entre 30 et 50% des revenus** du ménage
- Pour les étudiants, le loyer doit être **inférieur à 425 euros**. Au-delà, la garantie est accordée sous conditions de ressources

Exemple : Pour les salariés en contrat CDI confirmé ou fonctionnaires titulaires, le ménage est éligible dans la limite d'un loyer minimum et maximum calculé à partir d'un effort logement basé sur l'ensemble des ressources des co-titulaires du bail (revenus d'activité, de remplacement et revenus dits de complément).

Le loyer minimum est égal à 30,01% de la somme de toutes les ressources des futurs co-titulaires du bail et le loyer maximum est égal à 50% de la somme de toutes les ressources des futurs co-titulaires du bail, dans la limite du plafond d'exclusion défini (1 500€ Paris intramuros)

- Revenus nets mensuels = 1200€ ;
- Le montant du loyer charges maximum couvert est de 600€.

Combien ça coûte pour le locataire et le propriétaire ?

La garantie Visale est gratuite pour le locataire comme pour le propriétaire.

Le locataire s'engage à rembourser les loyers avancés par Action Logement au propriétaire, selon un échéancier précis adapté à ses capacités de remboursement.

Si son locataire lui présente une garantie Visale, le propriétaire bailleur ne peut en aucun cas lui réclamer une autre caution complémentaire.

En revanche, le bailleur peut choisir de souscrire une assurance personnelle dont le champ d'application dépasserait celui du Visale. Par exemple, une assurance couvrant les dégradations locatives et les impayés au-delà des trois premières années du bail.

Comment demander la caution locative Visale ?

Les futurs locataires doivent s'inscrire sur le site dédié [Visale.fr](https://www.visale.fr)

Totalement dématérialisé, le service s'adresse à tous les salariés précaires du secteur privé, dès lors que l'entrée dans l'emploi et dans le logement s'effectuent dans des délais rapprochés.

La demande se fait en ligne, **avant la signature du bail**. Deux jours ouvrés plus tard, Action Logement statue sur l'éligibilité du locataire et l'en informe par mail ou SMS.

Si sa demande est acceptée, le locataire peut télécharger son visa, l'imprimer et le remettre à son propriétaire.

C'est ensuite au tour du bailleur de s'inscrire sur le site [Visale.fr](https://www.visale.fr) pour donner les détails du bail. Un contrat de cautionnement est alors automatiquement généré, que le propriétaire doit expressément accepter.

Une fiche explicative détaillée : <https://www.visale.fr/#/principe>

Une explication pour les bailleurs : <https://www.visale.fr/#/visale-bailleur>

Des questions et des réponses : <https://www.visale.fr/#/faq>