

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH), de la convention visée au 13^{ème} alinéa de l'article L.313-3 du CCH et de sa convention d'application pour la mise en œuvre de Visale du 24 décembre 2015 avenantée

Offre de services du Groupe Action Logement distribuée dans la limite de l'enveloppe nationale annuelle

PERSONNES PHYSIQUES – SECURISATION LOCATIVE

Référence provisoire :

VISALE

PP_VISALE_2_DIR

Mode d'intervention

Caution

Droit ouvert

oui non

Date de validation
Conseil d'administration
Action Logement Groupe

20/03/2019

Date d'application : A compter du 21/03/2019
Sauf expérimentation dans le cadre de la location sous-location (IL) : Du 21/03/2019 au 31/12/2020

Définition

Visale désigne l'ensemble du dispositif dématérialisé de sécurisation locative, sous forme de contrat de cautionnement délivré par Action Logement Services et soumis à l'article 22-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 lors de la signature d'un bail d'habitation, avec un locataire bénéficiant d'une certification dénommée visa. Ce dispositif gratuit, est exclusif de toute autre garantie de même nature sur la période couverte y compris pour les étudiants et les alternants.

Il garantit les loyers et charges impayés, et exclusivement pour le parc privé les dégradations locatives, pour les ménages entrant dans un logement dont le niveau de solvabilité est conforme aux conditions fixées au paragraphe « conditions relatives à la solvabilité des ménages ».

S'agissant d'un droit ouvert, il est précisé que cette notion recouvre les aides pour lesquelles toute personne qui répond aux critères d'éligibilité, peut obtenir sans intervention d'un employeur assujetti, le produit souhaité dans le cadre d'une enveloppe annuelle.

Bénéficiaires

- Tout salarié (ou titulaire d'une promesse d'embauche) du secteur assujetti à la PEEC (hors secteur agricole) de plus de 30 ans en mobilité professionnelle 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 des CDI confirmés ;
 - Au plus tard dans les 6 mois suivant sa mutation professionnelle, définie comme un changement de lieu de travail, dans la même entreprise ou le même groupe.
- Tout jeune de 18 à 30 ans au plus (hors étudiant et alternant) entrant dans un logement du Parc Locatif Privé ou en structure collective :
 - Salarié ou titulaire d'une promesse d'embauche du secteur assujetti à la PEEC ;
 - Salarié ou titulaire d'une promesse d'embauche du secteur agricole ;
 - Autres situations (indépendants, demandeurs d'emploi, bénéficiaires de minima sociaux, fonctionnaires titulaires, stagiaires...).
- Tout étudiant ou alternant de 18 à 30 ans au plus entrant dans un logement du Parc Locatif Privé ou du Parc Locatif Social ou Assimilé.
- Des publics prioritaires d'Action Logement entrant dans un logement du Parc Locatif Privé :
 - Tout salarié éligible au dispositif Louer Pour l'Emploi conformément aux conditions définies par la Directive LPE.
 - Tout salarié de plus de 30 ans du secteur assujetti à la PEEC ou tout demandeur d'emploi depuis moins de 6 mois âgé de plus de 30 ans et dont le dernier employeur était une entreprise du secteur assujetti à la PEEC, confronté à un événement exceptionnel fragilisant son lien à l'emploi et au logement, sous réserve du respect des conditions fixées au paragraphe « conditions relatives aux salariés ou demandeurs d'emploi confrontés à un événement exceptionnel ».

- Tout public entrant dans un logement du Parc Locatif Privé, dont le bail est signé dans le cadre d'un mandat de gestion ou, à titre expérimental dans le cadre d'un dispositif de location sous-location, par un organisme intermédiation locative (IL) visées à l'article L.365-4 du CCH et respectant les conditions d'agrément prévues au paragraphe « Conditions et modalités relatives à l'agrément Visale des organismes IL ».
- Tout public justifiant, à la date de prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle, entrant dans un logement du Parc Locatif Privé dans le cadre d'un bail mobilité soumis aux articles 25-12 à 25-18 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.
- Cas particulier des colocations de plus de deux personnes :
Ces colocations ne sont éligibles que dans le cadre de baux multiples. Dans ce cas, il ne peut y avoir que deux personnes éligibles au plus par bail et dans tous les cas, le loyer couvert est celui du bail individuel.

La notion d'âge s'apprécie à la date de la demande du visa.

Conditions d'éligibilité

Conditions relatives aux logements

Seuls sont garantis les locaux à usage d'habitation, loués nus ou meublés, à une/des personne(s) physique(s) au titre de sa (leur) résidence principale, dans le cadre d'un bail /contrat soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ou du Code civil.

La notion de résidence principale s'entend au sens d'une occupation du logement au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé, cas de force majeure ou dans le cas d'un bail mobilité, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du CCH.

Les logements doivent être situés sur le territoire français (Métropole, DROM¹), à l'exclusion des COM².

La chambre chez l'habitant est éligible dès lors qu'elle fait l'objet de la signature d'un contrat de location ou de la signature d'une convention de mise à disposition ou d'occupation, à l'exception des chambres situées dans les gîtes ruraux, les meublés de tourisme ou en chambres d'hôtes.

Les logements ne doivent pas être situés en résidence touristique au sens de l'article D.321-1 du Code du tourisme ou en résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) au sens de l'article L.631-11 du CCH.

Ils ne doivent pas être un bateau-logement ou une habitation légère de loisirs.

Pour le Parc Locatif Privé

- Les logements appartenant à des bailleurs personnes physiques propriétaires, seules ou en indivision, de :
 - Logements non conventionnés à l'APL (Aide personnalisée au logement) au sens de l'article L.351-2 du CCH ;
 - Logements ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles L.321-4 (conventionnement Anah hors APL), L.321-8 (conventionnement Anah APL) et R.321-23 du CCH ;
 - Logements ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles R.331-17 à R.331-21 du CCH (convention PLS – Prêt locatif social- personnes physiques).
 - Seuls les logements du Parc Locatif Privé sont garantis dans le cadre d'un Bail mobilité.

Sont assimilées aux bailleurs personnes physiques, les sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré.
- Les logements appartenant à des SCI familiales propriétaires de :
 - Logements non conventionnés à l'APL au sens de l'article L.351-2 du CCH ;
 - Logements ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles L.321-4 (conventionnement Anah hors APL), L.321-8 (conventionnement Anah APL) et du R.321-23 du CCH ;
 - Logements ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles R.331-17 à R.331-21 du CCH (convention PLS personnes physiques).
- Les logements appartenant à des personnes morales, autres que les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux :
 - Logements non conventionnés à l'APL au sens de l'article L.351-2 du CCH ;

¹ Guadeloupe, Martinique, Mayotte, Guyane, La Réunion.

² Saint-Pierre et Miquelon, Polynésie Française, Saint-Barthélemy, Nouvelle-Calédonie, Saint-Martin, Wallis et Futuna.

- Logements ayant fait l'objet d'un conventionnement APL, au titre de l'annexe II du R.353-90 du CCH, en application du 3^e de l'article L.351-2 du CCH (convention PLS institutionnels).
- Les logements appartenant à des personnes morales, autres que les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux et les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage agréés au titre de l'article L.365-2 du CCH :
 - Logements ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles L.321-4 (conventionnement Anah hors APL), L.321-8 (conventionnement Anah APL) et du R.321-23 du CCH.
- **Pour le Parc Locatif Social ou Assimilé**
 - Les logements appartenant à des personnes morales, conventionnés à l'APL au sens de l'article L.351-2 du CCH.
 - Les logements appartenant aux organismes HLM et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, situés dans les DROM.
 - Les logements en structures collectives :
 - Logements – foyer au sens de l'article L.633-1 du CCH, à l'exception des pensions de famille définies par le même article ;
 - Logements conventionnés ou non, situés dans des résidences étudiantes ou universitaires gérés par toute autre personne morale (notamment CROUS).

▪ **Conditions relatives au bail**

Le bail doit intégrer une clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus.

Le bail ne doit pas être signé avec un titulaire ou co-titulaire ascendant ou descendant direct du bailleur ou d'un des associés d'une SCI familiale, jusqu'au 2^e degré.

▪ **Conditions relatives aux bénéficiaires**

- **Conditions relatives à la situation professionnelle des salariés âgés de plus de 30 ans**
 - Le contrat de travail doit être d'une durée minimale d'1 mois. A défaut, le salarié doit pouvoir justifier d'une durée de travail, continue ou non, d'au moins 1 mois, au cours des 3 mois précédant la demande de visa.
Par exception, ces conditions ne s'appliquent pas aux salariés âgés de plus de 30 ans confrontés à un événement exceptionnel compromettant leur maintien dans le logement et fragilisant le lien à l'emploi.
 - La promesse d'embauche est acceptée dès lors que la prise de fonction débute dans un délai maximum de 3 mois.
 - Le CDI Intermittent est considéré comme un CDI.
 - Le CDD avec un terme imprécis (ex : retour du titulaire en congé-maladie ou congé-maternité) est considéré comme un CDD s'il contient une durée minimum. A défaut de durée minimum, il est considéré comme un CDI.
 - Pour les bénéficiaires d'un bail mobilité en mutation professionnelle, en mission temporaire, l'entrée dans le logement doit avoir lieu au plus tard dans les 6 mois suivant le fait générateur, sauf exception. La mutation professionnelle est définie comme un changement de lieu de travail, dans la même entreprise ou le même groupe.
- **Conditions relatives à la solvabilité des ménages**
 - Le ménage locataire est éligible dans la limite d'un loyer maximum, calculé à partir d'un taux d'effort logement (rapport loyer/ ressources) basé sur l'ensemble des ressources du ménage.
 - Le loyer maximum pouvant être garanti est égal à 50% de la somme de toutes les ressources de tous les co-titulaires du bail, dans la limite du plafond d'exclusion défini par la présente directive au paragraphe « Caractéristiques ».
 - Pour les bénéficiaires étudiants, alternants ou volontaires dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, la garantie est accordée pour un montant de loyer maximum fixé au paragraphe « Caractéristiques-Plafond d'exclusion ». Au-delà de ce loyer, l'étudiant, l'alternant ou le volontaire relève des conditions de solvabilité fixées pour les autres catégories de ménages.
- **Conditions relatives aux salariés ou demandeurs d'emploi confrontés à un événement exceptionnel**
 - Les salariés ou demandeurs d'emploi depuis moins de 6 mois âgés de plus de 30 ans, confrontés à un événement exceptionnel fragilisant leur lien à l'emploi et nécessitant leur entrée dans un nouveau logement, ou leur maintien dans le logement actuel dans le cadre de la signature d'un avenant au bail ;
 - Sont uniquement éligibles les salariés ou demandeurs d'emploi :
 - Se manifestant auprès d'un conseiller Action Logement, au plus tard 6 mois après la survenance de l'évènement générateur du déséquilibre emploi-logement.

- Confrontés à un évènement exceptionnel qui peut être d'ordre familial (divorce, séparation, décohabitation, décès du conjoint), économique et social (licenciement, perte d'emploi) ou médical, générant un déséquilibre économique se traduisant par une baisse des ressources d'au moins 25% et/ou un taux d'effort supérieur à 35% compromettant le maintien dans le logement.
- Pour ces publics concernés par un déséquilibre économique comme présenté ci-dessus, la délivrance des visas est conditionnée à l'accord d'un conseiller d'Action Logement.
- **Conditions relatives à l'agrément Visale des organismes d'intermédiation locative (IL)**
 - L'organisme IL doit être agréé dans les conditions prévues aux articles L. 365-4 et R 365.4 du CCH et être titulaire de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
 - L'organisme IL doit être membre d'une fédération signataire d'une convention partenariale avec l'APAGL et Action Logement Groupe et en justifier.
 - Si le ménage bénéficie d'une aide au logement, l'organisme IL est tenu de demander le règlement en tiers payant dès l'entrée dans les lieux.

▪ **Conditions spécifiques à la location sous-location dans le cadre de l'intermédiation locative**

Les dispositions Visale pourront être mises en œuvre exclusivement à titre expérimental, dans le cadre d'un grand projet visant à promouvoir le développement économique, solidaire et à être créateur d'emploi au bénéfice de salariés logés dans le secteur privé, dans le territoire concerné. Ce projet doit nécessiter le recours à un nombre important de salariés et/ou le recours à des compétences spécifiques.

Sont exclus les logements en sous location appartenant à des organismes ayant une activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion au titre de l'article L. 365-2 du CCH et ceux loués dans le cadre de dispositifs financés par l'Etat et les collectivités locales.

▪ **Conditions relatives à l'obtention du visa**

La demande obligatoire de visa est effectuée en ligne par le candidat locataire sur le site www.visale.fr avant la signature du bail. Le visa précise le montant du loyer (charges comprises) pouvant être prévu au bail et pouvant faire l'objet d'une prise en charge par Action Logement Services. Le loyer maximum ne peut être supérieur au plafond d'exclusion défini par la présente directive au paragraphe « Caractéristiques ».

La date de signature du bail doit intervenir au plus tard à la date de fin de validité du visa.

La date d'effet du bail doit intervenir au plus tard au 1er du mois qui suit la date de fin de validité du visa.

▪ **Autres conditions**

Un locataire précédemment bénéficiaire de Visale peut être éligible au dispositif, pour un nouveau bail, s'il est à jour de ses loyers (dette soldée) ou s'il bénéficie d'un plan de remboursement amiable en cours et respecté.

Les logements appartenant à des bailleurs ayant fait l'objet de fraude avérée au dispositif ou de déchéance de garantie pour négligence grave et avérée sont exclus du bénéfice du dispositif.

Caractéristiques

▪ **Produit gratuit**

▪ **Conditions de garantie**

▪ **Dépenses couvertes :**

➤ Pour les Logements du Parc Locatif Privé

Le contrat de cautionnement couvre au maximum 36 impayés de loyer soit 36 mois de loyer quittancés, impayés totalement ou partiellement, continus ou discontinus.

Sous réserve du caractère décent du logement sont également pris en charge les frais de remise en état du logement en cas de dégradations locatives imputables au locataire et impayés par celui-ci, à l'exclusion des frais de remise en état du mobilier, et causées par lui durant sa période d'occupation dans la limite de deux mois de loyers et charges inscrits au bail.

Les dégradations locatives sont constatées au départ du locataire par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par acte d'huissier.

➤ Pour les logements du Parc Locatif Social ou Assimilé

Le contrat de cautionnement couvre au maximum 9 impayés de loyer soit 9 mois de loyer quittancés, impayés totalement ou partiellement, continus ou discontinus.

- Le loyer quittancé impayé comprend :
 - Les loyers et charges récupérables et taxes impayés (inscrits au bail, y compris leur révision contractuelle ou leur réévaluation) ;
 - La redevance, les indemnités d'occupation ou contributions dans le cas d'une convention d'occupation ou d'hébergement impayées, y compris leur révision contractuelle ou réévaluation ;
 - Les régularisations des charges locatives impayées de l'année civile en cours et de l'année précédente sous réserve de leur justification par le bailleur ;
 - Les indemnités d'occupation, à l'exclusion de tout autre frais et pénalités facturés par le bailleur.
- **Durée de la garantie :**

Le contrat de cautionnement prend effet à compter de la date d'effet, ou à défaut à la date de signature, du Bail pour toute sa durée, renouvellement compris.
- **Plafond d'exclusion**
 - Le loyer maximum charges comprises autorisé est :
 - 1 500 € en Ile de France.
 - 1 300 € France métropolitaine et DROM.
 - Pour les étudiants, les alternants et volontaires dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national sans justification de ressources, le loyer maximum est fixé à :
 - 800€ en Ile de France.
 - 600€ France métropolitaine et DROM.
- **Mise en jeu de la garantie**
 - **Au moment de l'impayé de loyer :**

Lors de sa déclaration des impayés de loyer sur le site via son espace personnel, le bailleur s'engage à fournir les informations et les différents documents demandés.
 - **Paiement par la caution et subrogation :**

En vertu de l'article 2306 du code civil, Action Logement Services recueille de la part du bailleur ou de son représentant tous les droits que ce dernier possédait à l'encontre du locataire avant la mise en jeu de la caution.
 - **Tiers payant :**

Si le locataire bénéficie d'une aide au logement, le bailleur est tenu de demander le règlement en tiers payant dès la réception de l'information par l'organisme payeur des prestations « logement ».
 - **Dégradations locatives**

La prise en charge est opérée déduction faite du dépôt de garantie (sauf en cas de bail mobilité) et de la vétusté. La vétusté s'entend comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. Les dispositions définies au paragraphe « Paiement par la caution et subrogation » s'appliquent pour la garantie couvrant les dégradations locatives.