

# Visale, Visa pour le logement et l'emploi

## Sécurisation des loyers du parc privé

Réunion du CRHH de la région  
Provence-Alpes-Côte d'Azur

À : Marseille

Le : 20 avril 2016

## Pourquoi Visale ?

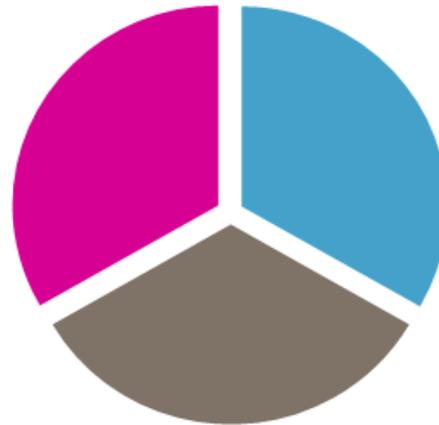
- Environ 700 000 salariés du secteur privé parmi les 1.8 Millions entrants chaque année dans le parc locatif privé (source INSEE exploitation 2014)
- 85% de ces salariés sont entrants dans un emploi (source DARES 2015)

### Une attente de sécurisation partagée

#### Entreprises

Un recrutement confronté à :

- Une difficulté d'accès au logement des candidats ;
- Une absence de solution de sécurisation pour louer un logement sur le parc privé.



#### Salariés

L'entrée dans un nouvel emploi freinée par :

- Le poids des dépenses logement ;
- Le faible niveau de garantie à présenter à un bailleur lié à la précarité d'emploi ;
- Les implications sociales et familiales.

#### Bailleurs

- Un renforcement du dossier locataire permettant de mieux sécuriser ses revenus locatifs ;
- La recherche d'une garantie efficace et la moins couteuse.

## Contexte et objectifs

### Pour que le logement ne soit pas un obstacle à l'accès à l'emploi

- **Un produit de droit, défini en application des ANI Jeunes et Emploi**, permettant de renforcer le lien entre la sécurisation de l'accès au logement et l'entreprise  
Un produit ciblé sur les publics qui en ont le plus besoin
- **Les principaux enjeux :**
  - Apporter des réponses adaptées aux évolutions des besoins des entreprises et des salariés
  - Aider à la mobilité et aider au recrutement, donc à l'accès à un emploi en facilitant l'accès au logement des salariés
  - Mobiliser le parc locatif privé, vecteur de mobilité professionnelle
- **Des objectifs qualitatifs fixés à l'aune des enseignements des dispositifs précédents**
- **Un objectif quantitatif de 150 000 ménages aidés par an** (à partir de 2019)
- **Une enveloppe financière affectée par Action Logement de 120 Millions d'Euros / an**

## Qu'est-ce que Visale ?

- **Un nouveau produit de sécurisation du parc locatif privé d'Action Logement, effectif depuis le 20 janvier 2016**
  - Un produit conçu, financé et géré par Action Logement exclusivement, sous une forme dématérialisée : [www.visale.fr](http://www.visale.fr)
  - Action Logement se porte garant auprès des salariés qui vont ou viennent d'entrer dans un emploi et qui ont besoin de trouver un logement dans le parc privé
  - Qui vise l'ensemble des salariés du secteur privé hors agricole, quelque soit la taille de l'entreprise et le type de contrat de travail (ou promesse d'embauche) du salarié
  - Avec un élargissement aux ménages logés par les organismes d'intermédiation locative, en mandat de gestion ou sous-location
  - Pour tout logement non conventionné (sauf Anah et PLS pour Personnes physique) du parc privé (hors HLM et SEM), loué vide ou meublé avec un bail conforme à la loi du 6 juillet 1989
  - Une couverture de tous les impayés pendant les 3 premières années du bail (Loyer + Charges exclusivement)

## Quelles conditions pour en bénéficier ?

| Salarié / Contrat de travail                                                                                                            | Age      | Taux d'effort<br>(revenus d'activité et substitution exclusivement, hors Prest. Familiales, AL) | Pour les contrats d'une durée supérieure à 1 mois :<br>- Le visa est valable maximum 3 mois à compter de la date de certification ;<br>- Cette durée est limitée à la date de fin du contrat de travail ;<br>- L'entrée dans le logement doit se faire au plus tard dans les : |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CDI confirmé                                                                                                                            | - 30 ans | Entre 30% et 50%                                                                                | - 12 premiers mois suivant la prise de fonction.                                                                                                                                                                                                                               |
| Hors CDI confirmé<br>CDI période essai / CDD / Intérim / Apprentissage<br>Ou Promesse d'embauche<br>Débutant dans le mois de la demande | - 30 ans | < 50%                                                                                           | - 3 premiers mois suivant la prise de fonction.                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                         | + 30 ans | < 50%                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Salarié / Contrat de travail                                                                                                            | Age      | Taux d'effort                                                                                   | Pour les contrats d'une durée inférieure ou égale à 1 mois :                                                                                                                                                                                                                   |
| Hors CDI confirmé<br>Ou Promesse d'embauche                                                                                             | Tout âge | < 50%                                                                                           | - Le demandeur doit justifier d'un mois d'activité au cours des 3 derniers mois.<br>- Le visa est valable 1 mois à compter de la date de certification.                                                                                                                        |
| Intermédiation locative                                                                                                                 | Age      | Taux d'effort                                                                                   | Conditions spécifiques pour les organismes IL agréés (art. I-365-4 CCH)                                                                                                                                                                                                        |
| Pas de lien à l'emploi exigé                                                                                                            | Tout âge | < 50%                                                                                           | - Membre d'une Fédération partenaire et Agrément APAGL<br>- Tous types de ressources pris en compte dans le calcul du taux d'effort<br>- Durée de la caution renouvelable (sauf impayé au terme du bail)<br>- Sous-location sauf financement Etat ou Collectivités             |

### Le logement recherché doit appartenir à un bailleur privé et respecter notamment :

- Un plafond de loyer (Charges Comprises) d'exclusion : 1 500 € Paris, 1 300 € France entière
- Le visa doit être en cours de validité et le bail signé après l'acceptation du contrat de cautionnement

## Etapas clés jusqu'à la signature du bail, un seul site [www.visale.fr](http://www.visale.fr)



Pour le salarié entrant dans un emploi et qui cherche un logement :

1. Création de son espace personnel
2. Vérification de l'éligibilité à Visale
3. Si oui, poursuite demande + justificatifs
4. Réponse dans les 2 jours ouvrés d'AL
5. Visa certifié à présenter au bailleur

Pour le bailleur qui souhaite obtenir Visale. Avant signature du bail :

1. Création de son espace personnel
2. Saisie du N° de visa, acceptation des conditions de la Caution et obtention directement en ligne du contrat de cautionnement



## En cas d'impayé, quelle marche à suivre ?



### Pour le bailleur :

- Couverture exclusive des impayés L+ C, sur les 3 premières années
- Sans franchise, ni carence dès la constitution de l'impayé (total ou partiel)
- Déclaration de l'impayé sur son espace dans les délais et avec les pièces exigées
- Si tout est conforme, paiement rapide par AL
- Actualisation des nouveaux impayés et paiement effectués régulièrement
- Possibilité de s'adjoindre à la procédure contentieuse engagée par AL

### Les modes de recouvrement engagés par AL auprès du locataire :

- Dès paiement au bailleur, délivrance d'un commandement de payer
- Possibilité de rembourser sa dette dans le cadre d'un traitement adapté
  - Plan d'apurement et paiement en ligne sur son espace locataire
  - Sur demande du locataire, étude de situation et mobilisation de solutions adaptées
- A défaut ou en cas de non respect des engagements, les procédures de résiliation de bail se poursuivent

## Les principaux atouts pour les locataires / bailleurs



- Accès simple, rapide et sécurisé
- Toutes les démarches se font sur le site, via un espace personnel
- Réactivité de la prise en charge



- Dispositif en droit ouvert gratuit
- Action logement se porte garant avant la signature du bail
- Dispense de tout autre caution physique ou morale
- Renforce le dossier du candidat locataire
- Facilite l'accès à l'emploi par le logement



- Garantie fiable, rassurante , 100% gratuite
- Sécurisation des revenus locatifs pendant les 3 premières années du bail
- Avec le visa certifié, plus besoin de vérifier l'éligibilité du locataire
- Aucune pièce à transmettre pour l'obtention du contrat de cautionnement