



## Visale, le nouveau dispositif Action Logement qui connecte emploi et logement



### Communiqué de presse

#### Dossier de presse :

- **Présentation du service Visale**
- **Fiche Produit**
- **Supports de communication : affiches locataire et bailleur**

#### Annexe :

- **Convention Etat-UESL pour la mise en oeuvre de Visale**

#### CONTACTS PRESSE

Ministère du Logement, de  
l'Égalité des territoires et  
de la Ruralité  
01 44 49 85 13

Ministère des Finances et  
des Comptes publics  
01 53 18 41 84

Action Logement  
Lucie Cahn  
01 42 18 46 42  
lcahn@apagl.fr

Jean-François  
Faucher  
01 44 85 81 44  
jean-francois.faucher@  
actionlogement.fr





## Visale, le nouveau service Action Logement qui connecte logement et emploi



Pour lever l'obstacle de l'accès au logement et faciliter ainsi l'accès à l'emploi, Action Logement a conçu Visale (Visa pour le Logement et l'Emploi), un **service totalement gratuit de sécurisation des loyers pour répondre aux attentes partagées tant des candidats locataires salariés, que des entreprises qui recrutent et des bailleurs du parc locatif privé.**

Parce que l'entrée dans un emploi se fait aujourd'hui à 90 % en emploi précaire et que ces nouveaux embauchés ne peuvent produire les garanties exigées par les bailleurs du parc privé, il était nécessaire, de concevoir un nouveau service de cautionnement des loyers du parc privé. Les objectifs :

- 1. Apporter une réponse adaptée aux besoins des entreprises et des salariés** et ce dans un contexte permanent d'évolution des rapports à l'emploi (accroissement de la précarité du travail), d'évolution technologique et de digitalisation de la relation client.
- 2. Mobiliser le parc locatif privé** : chaque année, sur les 1,8 million de ménages qui entrent dans un logement du parc privé, 700 000 salariés prennent un nouvel emploi dans une entreprise du secteur privé non agricole. Le parc locatif privé constitue le premier vecteur de la mobilité professionnelle.
- 3. Garantir aux bailleurs du parc privé** qui respectent les conditions d'éligibilité, le paiement de tous les loyers impayés, charges incluses, au cours des trois premières années du bail pour un locataire détenteur d'un visa certifié par Action Logement.

Visale est le premier dispositif d'Action Logement lancé dans le cadre de la réforme ambitieuse d'Action Logement engagée par les Partenaires sociaux. Il s'agit d'un nouveau service innovant tant sur le fond, ciblé spécifiquement sur l'accès à l'emploi par le logement, que sur la forme, s'appuyant sur un site internet dédié ainsi que sur une gestion totalement dématérialisée des dossiers de demande en ligne.



**VISALE, le nouveau service de sécurisation des loyers d'Action Logement, 100 % gratuit, disponible sur [www.visale.fr](http://www.visale.fr) à partir du 20 janvier 2016**



# POURQUOI VISALE ?



## Visale, un service à la hauteur des enjeux d'Action Logement

### Un enjeu stratégique

- Une aide à l'accès à l'emploi en facilitant l'accès au logement.
- Une réponse adaptée aux évolutions des besoins de toutes les entreprises et des salariés.
- La mobilisation du parc locatif privé, premier vecteur de la mobilité professionnelle.
- Une autonomie d'action pour un unique dispositif national de sécurisation.

### Un enjeu technique

- Une capitalisation de l'expérience acquise (LOCA-PASS®, PASS-GRL®, GRL®), tout en renouvelant les référentiels métiers.
- Une mise en place d'un service entièrement dématérialisé, accessible à tous, simple d'utilisation et réactif.

### Un enjeu financier

- De respect de l'enveloppe affectée.
- De maîtrise de l'aléa moral tant du point de vue du bailleur que de celui du locataire.
- De maîtrise des risques et de lutte anti-fraude.

### Un enjeu organisationnel

- Une gestion du dispositif optimisée, efficace et de qualité.



## Visale, une réponse aux besoins des salariés et des entreprises

Face à la précarisation du marché du travail, les nouveaux embauchés rencontrent des difficultés pour produire les garanties exigées par les bailleurs privés. Le dispositif Visale constitue un outil de sécurisation locative pour lever l'obstacle de l'accès au logement au moment d'une entrée dans l'emploi.

En ce sens, il répond à un double objectif. D'une part, inciter les salariés à accepter un emploi en les aidant à accéder à un logement et d'autre part, encourager les bailleurs privés à faire confiance aux salariés entrants dans un nouvel emploi pour qu'ils deviennent locataires.

**Ainsi, Action Logement facilite la mobilité professionnelle au sens large (avec ou sans mobilité géographique) des salariés, rassure les bailleurs et aide les entreprises dans leurs recrutements.**

### La convention Etat / UESL de mise en œuvre de Visale a été signée le 24 décembre 2015,

par Michel Sapin, Ministre des Finances et des Comptes publics, Sylvia Pinel, Ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, Jacques Chanut, Président, Jean-Baptiste Dolci, Vice-président, et Bruno Arbouet, Directeur général d'Action Logement.

### Et pour les contrats GRL® ?

**Les assureurs partenaires GRL® s'engagent pour les contrats GRL® en cours au 31 décembre 2015**, à les reconduire pour une année à leur échéance courant 2016 et à proposer, au terme de ce renouvellement, la mise en place d'un nouveau contrat répondant aux conditions standards du marché.

#### Les conditions de renouvellement :

- A compter des échéances du 1<sup>er</sup> janvier 2016 jusqu'au 31 décembre 2016.
- Pour une durée maximale d'un an ou jusqu'au départ du locataire.
- Aux mêmes conditions de garantie que le contrat en cours sauf tarification pouvant être revue par l'assureur.
- Si le locataire est toujours occupant à la date d'échéance du contrat.
- Et si le paiement des cotisations d'assurance à la date d'échéance est à jour.

[ ! ] Pour les contrats faisant l'objet d'un sinistre en cours à la date du renouvellement - c'est à dire si la dette du locataire n'est pas soldée-, l'assureur est libre de reconduire ou non le contrat pour une année.

**Attention, aucun nouveau contrat GRL® ne peut être souscrit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

**Nous invitons les locataires et les bailleurs à prendre la garantie Visale.**

### Un enjeu de sécurisation vecteur de développement de l'emploi <sup>1</sup>

- De 2000 à 2012: 90 % des embauches en CDD, intérim ou apprentissage.
- Les embauches en CDD ont augmenté de 76 % entre 2000 et 2012.

### Une forte disposition des salariés à envisager une mobilité pour une nouvelle opportunité professionnelle <sup>2</sup>

- Seule 1 entreprise sur 2 évoque les aides disponibles en matière de logement lorsqu'un candidat doit déménager pour rejoindre l'entreprise.
- Une préoccupation moins importante pour les emplois précaires et inversement proportionnelle à la tension du marché du logement.

### Un faible portage des problématiques logement par les entreprises <sup>2</sup>

- 77 % des salariés se disent prêts à déménager (92% pour les salariés < 30 ans).
- 48 % des salariés l'ont déjà fait.

(1) DARES, 2014

(2) Baromètre IFOP- Action Logement sur le rapport Emploi / Logement Nov. 2015



# BENEFICIAIRES & CONDITIONS



## Pour quels locataires ?

Il faut qu'un des titulaires du bail soit :

**Salarié d'une entreprise du secteur privé hors agricole entrant dans un emploi et dans un logement locatif du parc privé :**

- Salarié de plus de 30 ans quel que soit son contrat de travail (hors CDI confirmé) et entrant dans un logement dans les 3 mois de sa prise de fonction et pendant la durée de son contrat de travail.
- Salarié de moins de 30 ans quel que soit son contrat de travail et entrant dans un logement dans les 12 mois de sa prise de fonction et pendant la durée de son contrat de travail.
- Ménage locataire entrant dans un logement locatif privé via un organisme d'intermédiation locative agréé type [Fapil](#).

**Et que le ménage locataire respecte les conditions d'éligibilité liées aux revenus :**

- Le ménage locataire est éligible à Visale dans la limite d'un taux d'effort maximum de 50 % (*Loyer + Charges/Revenus d'activité ou de remplacement du ménage locataire*).
- Pour les jeunes salariés de moins de 30 ans en CDI confirmé, le taux d'effort du ménage devra être compris entre 30 % et 50 %.



## Quelles conditions pour les bailleurs ?

Pour tout bailleur du parc privé, personne physique ou morale sauf organisme HLM ou SEM.

**Le logement doit :**

- Constituer la résidence principale du locataire.
- Être situé sur le territoire français (métropole, DROM hors COM).
- Faire l'objet de la signature d'un bail conforme à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Il peut être loué vide ou meublé



POINT JURIDIQUE

En application de la Loi de n° 89-462 du 6 juillet 1989, et des articles 2288 et suivants du Code civil, le dispositif Visale s'appuie sur un contrat de cautionnement simple. Visale a été conçu de manière dématérialisée à partir d'un site Web, intégrant des conditions de déclaration de l'impayé par le bailleur et un régime de sanction en cas de non-respect afin de maîtriser l'engagement d'Action Logement par l'application de critères de gestion des risques. Action Logement en qualité de caution qui désintéresse le bailleur sera alors subrogé dans ses droits.

## LES GARANTIES VISALE POUR LE BAILLEUR

**Couverture des impayés de loyers :** quelle que soit la cause des difficultés de paiement par le locataire, Visale est un dispositif de cautionnement qui **prend en charge tous les loyers impayés (charges comprises) au cours des 3 premières années du bail**, dans la limite du départ du locataire. Visale ne couvre pas les dégradations locatives.

**Recouvrement des créances Action Logement :** dès lors qu'un bailleur est indemnisé par Visale, **Action Logement agit directement auprès des locataires en recouvrement de sa créance de loyers impayés et le cas échéant en résolution du bail**. Les locataires ont la possibilité de rembourser leur dette envers Action Logement, directement en ligne, et de manière échelonnée, dès lors qu'ils reprennent le paiement régulier de leur loyer.

**Le bail :**

- Ne peut être conclu entre membres d'une même famille.
- En cas de colocation à plus de 2 colocataires, il doit être individualisé pour chaque colocataire.
- **Doit être signé après l'obtention du contrat de cautionnement Visale** et dans le délai de validité du visa présenté par le locataire .
- Doit avoir un loyer, charges comprises, ne dépassant pas :
  - ✓ 1 500 € dans Paris intramuros,
  - ✓ 1 300 € sur le reste du territoire.
- Doit contenir une clause de résiliation en cas de non paiement du loyer.





# VISALE, SES AVANTAGES ?



## Les + pour le salarié et le bailleur

- **Pas besoin de garant** : si le propriétaire adhère à Visale, le locataire n'a pas à fournir de garant physique ou moral.
- **Facilite l'accès à l'emploi** : Visale permet au salarié d'élargir son champ de recherche d'emploi car il offre une garantie si un nouveau logement doit être trouvé. Il permet par ailleurs au bailleur de louer un bien en toute sécurité à un locataire récemment entré dans un emploi (ou devant prendre un nouvel emploi), quelles que soient la nature et la durée de son contrat de travail.
- **Visale rassure le propriétaire bailleur** : il s'agit d'un dispositif de cautionnement des loyers impayés pendant les 3 premières années du bail, sans franchise, ni carence. Le bailleur n'a plus à vérifier l'éligibilité du locataire. Le visa certifié par Action Logement permet de renforcer le dossier de candidature du locataire.
- **Un service 100 % gratuit** : Visale est un service totalement gratuit proposé par Action Logement.

## Les + pour l'entreprise

- **Un réel outil de politique d'aide au recrutement pour l'employeur**, notamment lorsque celui-ci veut attirer une compétence particulière et qu'il n'a pas de moyens importants à consacrer.
- **Un droit ouvert pour l'entreprise** : pas de limitation d'attribution et pas d'impact vis-à-vis d'autres services susceptibles d'être mis en œuvre (prêts, logements locatifs...).
- **Une facilité de mise en œuvre** : aucune intervention nécessaire de l'employeur en dehors de l'action d'information aux jeunes embauchés.
- **Un premier service apporté par l'employeur à son nouveau salarié** dès l'embauche, pour le motiver et faciliter son intégration.
- **Une cible de salariés généralement non-prioritaire** dans les services proposés par de nombreux employeurs (priorité au CDI/ancienneté...) : un élargissement des champs d'intervention et un vrai levier nouveau de politique sociale dans l'entreprise qui doit pouvoir être valorisé par les DRH auprès des représentants du personnel, CE...
- **Légitimer l'intervention d'Action Logement** auprès des entreprises : un nouveau service Action Logement entièrement financé via les fonds de la PEEC.

## VISALE.FR : simple, rapide et sécurisé

### Pour le locataire

- 

**Le locataire effectue sa demande de visa avant de signer son bail.**  
En créant son espace personnel et après avoir complété ses informations et téléchargé ses justificatifs, il valide sa demande qui est envoyée à Action Logement.
- 

**Le locataire obtient son visa.**  
Action Logement lui délivre un visa certifié dans les 2 jours ouvrés. Il est informé par mail ou SMS de la disponibilité du visa dans son espace personnel.
- 

**Le locataire remet son visa à son futur bailleur.**

### Pour le bailleur

- 

**Le bailleur choisit un locataire qui possède un visa certifié** ou incite son futur locataire à faire une demande de visa sur [www.visale.fr](http://www.visale.fr).
- 

**Le bailleur crée son espace personnel sécurisé** sur [www.visale.fr](http://www.visale.fr).
- 

**Le nom du locataire et le numéro unique figurant sur le visa sont saisis par le bailleur**, ainsi que les caractéristiques du bail à signer.
- 

Après en avoir lu et accepté l'ensemble des conditions, **le bailleur adhère au contrat de cautionnement Visale.**
- 

**Le contrat de cautionnement est disponible** dans l'espace personnel sécurisé du bailleur et peut être téléchargé pour impression.

**Attention, le bail ne doit pas être signé avant l'adhésion et la garantie Visale est exclusive de toute autre garantie de même nature sur la période couverte (assurance loyers impayés, caution familiale ou bancaire)**

## GARANTIE VISALE

Caution accordée par Action Logement au locataire pour prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives de sa résidence principale, dans le parc privé, en cas de défaillance.



### BÉNÉFICIAIRES

Salariés d'une entreprise du secteur privé hors agricole entrant dans un emploi et entrant dans un logement locatif du parc privé :

- Salariés de plus de 30 ans quel que soit leur contrat de travail (hors CDI confirmé) et entrant dans un logement dans les 3 mois de leur prise de fonction et pendant la durée de leur contrat de travail ;
- Salariés de moins de 30 ans quel que soit leur contrat de travail et entrant dans un logement dans les 12 mois de leur prise de fonction et pendant la durée de leur contrat de travail.

Tout ménage entrant dans un logement locatif privé via un organisme d'intermédiation locative agréé.

### AVANTAGES

Pour que le logement ne soit plus un frein à l'emploi :

- Renforce le dossier du candidat locataire,
- Couvre pendant 3 ans le locataire en cas de difficulté du paiement de son loyer,
- Sécurise les revenus locatifs des bailleurs privés durant 3 ans,
- Engagement gratuit pour le locataire et pour le bailleur,
- Simplicité et facilité d'adhésion via le site visale.fr,
- Dispense de toute autre caution personne physique ou morale.

### GARANTIES

En cas de difficultés, prise en charge du paiement du loyer et des charges locatives prévus par le bail.

Les sommes ainsi avancées par Action Logement devront être remboursées par le locataire à Action Logement.

### MONTANT • DURÉE

#### Montant garanti :

36 impayés de loyers et charges locatives nettes d'aides au logement.

#### Durée :

3 premières années du bail et dans la limite du départ du locataire.

### CONDITIONS

#### Conditions liées au bénéficiaire :

- 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.
- 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 est éligible dans la limite d'un taux d'effort maximum de 50% (Loyer+Charges/Revenus d'activité ou de remplacement).
- Pour les jeunes salariés de moins de 30 ans en CDI confirmé, le taux d'effort devra être compris entre 30 et 50%.
- Le locataire doit disposer d'un visa en cours de validité (cf. Modalités)

### Conditions liées au logement loué :

#### Le logement doit :

- Constituer la résidence principale du locataire,
- Être situé sur le territoire français (métropole, DROM hors COM),
- Appartenir à un bailleur du parc privé, personne physique ou morale hors organismes HLM ou SEM,
- Être loué vide ou meublé,
- Faire l'objet de la signature d'un bail conforme à la loi.

Il n'est pas possible d'intervenir lorsque le logement est un bateau-logement (péniches) ou une maison mobile (habitation légère de loisir).

#### Le bail :

- Ne peut être conclu entre membres d'une même famille,
- En cas de colocation, doit être individualisé pour chaque colocataire,
- Doit contenir une clause de résiliation en cas de non-paiement du loyer,
- Ne doit pas être couvert par d'autres garanties ayant le même objet que la garantie Visale (caution personne physique, assurance...),
- Doit être signé dans le délai de validité du visa.

#### Le loyer charges comprises ne doit pas dépasser :

- 1 500 € dans Paris intramuros,
- 1 300 € sur le reste du territoire.

## MODALITÉS

### Adhésion :

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

- Le locataire doit obtenir avant la signature du bail, un visa certifié par Action Logement, garantissant au bailleur son éligibilité,
- Action Logement 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 son futur locataire, avant la signature du bail, en acceptant les conditions de la garantie. Il obtient alors, un contrat de cautionnement.

### En cas de mise en jeu de la garantie :

- Le locataire devra rembourser à Action Logement les sommes réglées pour son compte au bailleur.
- Le locataire pourra demander un échéancier de ses remboursements via son espace personnel sur le site [www.visale.fr](http://www.visale.fr) et effectuer ses remboursements en ligne.
- Action Logement pourra demander la résiliation du bail en justice, en cas de non-respect par le locataire de ses engagements.

Le locataire peut également bénéficier d'une avance LOCA-PASS® pour financer le dépôt de garantie.

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'entrée dans un emploi et dans un logement.

**Pour + d'informations  
ou pour souscrire au dispositif Visale**

[www.visale.fr](http://www.visale.fr)



J'AI TROUVÉ  
UN EMPLOI



J'AI TROUVÉ  
UN LOGEMENT



UN CLIC POUR  
TROUVER  
UN GARANT



Vous prenez un nouvel emploi  
et vous devez vous loger !

Ayez le réflexe visale.fr, votre garant  
pour louer votre logement.

Connectez-vous sur [www.visale.fr](http://www.visale.fr)



**Action  
Logement**

Les entreprises s'engagent avec les salariés



J'AI MIS MON BIEN  
EN LOCATION



J'AI TROUVÉ  
UN LOCATAIRE



UN CLIC POUR  
SÉCURISER  
MES LOYERS



Vous allez louer votre bien à **un salarié  
nouvellement embauché.**

Visale.fr vous apporte une caution !  
Simple, rapide et sécurisée.

Connectez-vous sur **www.visale.fr**





# Convention Etat-UESL pour la mise en œuvre de Visale



---

## Contacts presse

Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité : 01 44 49 85 13

Ministère des Finances et des Comptes publics : 01 53 18 41 84

Action Logement : 01 44 85 81 44 / 01 42 18 46 42

*Convention Etat-UESL  
pour la mise en œuvre de Visale*

**Sommaire**

<b>PREAMBULE</b>	<b>2</b>
<b>1 OBJET DE LA CONVENTION</b>	<b>6</b>
<b>2 DUREE DE LA CONVENTION</b>	<b>6</b>
<b>3 LES ORGANISMES CONCERNES PAR LA CONVENTION</b>	<b>6</b>
<b>4 NATURE DU DISPOSITIF</b>	<b>6</b>
<b>5 CRITERES D'ELIGIBILITE DES LOCATAIRES</b>	<b>7</b>
5.1 Principes généraux d'éligibilité	7
5.2 Solvabilité du Locataire	7
5.3 Logements concernés	7
<b>6 CONTRAT ET CONDITIONS DE GARANTIE</b>	<b>9</b>
6.1 Modalités d'entrée en vigueur du dispositif	9
6.2 Principe de cautionnement	9
6.3 Etendue de la couverture du dispositif	10
6.4 Conditions / Modalités de mise en jeu de la caution et sanctions	10
<b>7 GESTION DES MISES EN JEU DE LA CAUTION</b>	<b>10</b>
7.1 Recouvrement de l'impayé	10
7.2 Relogement des Ménages en situation d'impayé	10
<b>8 DISPOSITIONS PARTICULIERES D'APPLICATION VISALE POUR LES MENAGES LOGES DANS LE CADRE DE L'INTERMEDIATION LOCATIVE</b>	<b>11</b>
<b>9 FLUX FINANCIERS ET SUIVI COMPTABLE</b>	<b>12</b>
<b>10 REPORTING ET EVALUATION</b>	<b>13</b>
<b>11 ELARGISSEMENT DU PUBLIC AUX PERSONNES EN RECHERCHE D'EMPLOI</b>	<b>13</b>
<b>12 ORGANISATION</b>	<b>13</b>
12.1 L'UESL	13
12.2 L'APAGL	14
12.3 Les CIL	14
<b>13 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PHASE TRANSITOIRE VISALE-GRL</b>	<b>15</b>
<b>14 AUTRES DISPOSITIONS</b>	<b>15</b>

14.1	Suivi de la Convention	15
14.2	Modalités de révision de la Convention	15
14.3	Conséquences d'une modification législative relative aux emplois de la PEEC et à l'organisation juridique d'Action Logement	16
14.4	Modalités de règlement des différends relatifs à l'interprétation ou au respect de la Convention	16

<p><b>Convention pour la mise en œuvre du dispositif Visale de sécurisation du logement privé</b></p>
---

La présente convention est élaborée en application du chapitre 2.2.3.2 intitulé « Le nouveau dispositif de sécurisation du logement privé » de la **Convention quinquennale 2015-2019 entre l'Etat et l'UESL – Action Logement** du 2 décembre 2014. Ce dispositif de sécurisation est dénommé « Visale » dans la présente convention.

Entre :

**L'Etat**, représenté par le ministre des finances et des comptes publics et la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité ci-après dénommé l' « Etat » ;

Et

**L'Union des entreprises et des salariés pour le logement**, société anonyme à capital variable, à conseil d'administration, immatriculée au RCS Paris sous le numéro B 411 464 324, dont le siège social est à PARIS – 75 682 CEDEX 14 – 66 avenue du Maine, représentée par son Directeur général, Bruno ARBOUET, dûment autorisé par décision du conseil d'administration du 25 novembre 2015, ci-après dénommé l' « UESL » ;

### PREAMBULE

L'étude réalisée par l'APAGL, à la demande des Partenaires Sociaux, sur les besoins en logement des entreprises, a confirmé les travaux réalisés par le CREDOC. Travaux qui démontraient que 500 000 emplois n'étaient pas pourvus faute de solution logement des salariés intéressés. Pour les entreprises, la question de l'accès au logement est un des principaux freins à l'accès à l'emploi.

Pour lever ce frein, les Partenaires Sociaux ont donc travaillé à la mise au point d'une garantie de paiement de loyer (VISALE) au bénéfice des salariés entrant dans un emploi. Cette garantie concerne le parc privé locatif, premier vecteur de la mobilité résidentielle. Ce parc exige de plus en plus des garanties que ne peuvent fournir les salariés entrant dans un emploi

m  
20/11/15

soit du fait de la précarité de leurs contrats de travail (CDD et intérim), soit du fait de la période d'essai de leurs CDI.

**Rappel des dispositions de la convention quinquennale sur le nouveau dispositif de sécurisation du logement privé**

« Ce nouveau dispositif, sans financement de l'Etat, permettra de sécuriser les salariés entrant dans un emploi par tout contrat de travail, y compris mission d'intérim, ou par promesse d'embauche, hors CDI confirmé, d'une entreprise du secteur assujetti (secteur privé hors agricole) et entrant dans un logement du parc locatif privé.

« Il bénéficiera également, par extension, à l'ensemble des jeunes salariés de moins de 30 ans du secteur assujetti, ainsi qu'aux ménages accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative (logement en mandat de gestion ou dans un dispositif de location – sous-location) via un organisme agréé dans les conditions prévues à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, sous réserve de la possibilité de bénéficier de la subrogation des droits du bailleur ou de l'intermédiaire.

« Les Parties s'engagent à étudier les possibilités d'un élargissement ultérieur du dispositif aux personnes en recherche d'emploi effectuant une mobilité géographique de ce fait, en direction d'un bassin d'emploi situé en zone tendue.

« Il est prévu par ailleurs qu'en cas de nécessité de relogement des ménages locataires garantis par le dispositif en impayés et susceptible de faire une demande DALO, le contingent de réservations d'Action Logement puisse être mobilisé et les relogements comptabilisés au titre de l'obligation DALO d'Action Logement.

« L'objectif du dispositif est de proposer, exclusivement aux publics visés entrant dans le parc locatif privé, une garantie remboursable sous forme d'un engagement d'assurer le paiement du loyer et des charges locatives en cas d'impayés du locataire. Seuls les logements en location ou colocation, dont le total « loyer plus charges » est inférieur ou égal à plafond mensuel (à définir dans le cadre de la mise au point du dispositif), entrent dans le champ de la garantie.

« Ce dispositif sera distribué par les CIL qui constituent le pilier du fonctionnement du système.

« L'APAGL, dont le rôle, les missions et les modalités de fonctionnement seront redéfinis à cet effet, sera chargée du système de pilotage et de suivi de ce dispositif.

« Ce système constituera le lieu de discussion avec l'Etat sur l'atteinte des objectifs assignés à ce dispositif.

« La mise en œuvre de ce dispositif est prévue dans le cadre d'un budget global qui ne pourra être dépassé.

« Ce dispositif sera régi par une convention entre l'Etat et l'UESL. Sa mise en œuvre interviendra au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

« Les financements affectés aux opérations d'extinction du PASS-GRL et de la GRL seront déduits de l'enveloppe annuelle consacrée par l'UESL au financement de la mise en œuvre et du développement du nouveau dispositif de sécurisation. Il en sera de même des sommes affectées au financement de l'outil de pilotage et de suivi du dispositif.

nr  
 27/11/15  
 11

*« Les moyens mis en œuvre au titre de ce nouveau dispositif par les différents acteurs seront considérés comme des coûts de fonctionnement et régis par les mêmes objectifs de comptabilisation et de suivi.*

*« Les bénéficiaires personnes physiques, les conditions de garantie, la durée, les montants, et l'assiette sont définis par directive de l'UESL en lien avec l'APAGL.*

*« Les enveloppes annuelles maximales consacrées à la sécurisation locative (dispositifs GRL et Visale) par Action logement pour la période 2015-2019 sont fixées par la convention quinquennale à 100 M€, 120 M€, 122 M€, 124 M€ et 126 M€.*

*« Les conditions détaillées de fonctionnement du dispositif seront précisées par une série de directives, et une convention APAGL – UESL précisera les liens entre les 2 organismes. »*

### **La réforme engagée par Action Logement**

En 2015, les Partenaires sociaux ont engagé une réforme en profondeur du modèle et des structures d'Action Logement qui vise à créer un groupe national, doté d'une gouvernance paritaire renforcée, implanté localement au plus près des besoins des entreprises et de leurs salariés, sous la marque unique « Action Logement ».

Le Conseil d'administration de l'UESL a approuvé les orientations pour la réforme d'Action Logement, comportant en particulier l'organisation « cible » du futur groupe Action Logement.

Cette organisation juridique reposera sur :

- Une structure faitière (A), chargée de piloter l'ensemble du groupe, et notamment des relations avec l'Etat et de la communication institutionnelle ;
- Un pôle « services », composé d'un organisme (B) assurant la collecte et la distribution des aides et services aux entreprises et de l'APAGL ;
- Un pôle Immobilier, composé d'un organisme (C), portant l'ensemble des participations actuellement détenues par les CIL au sein de sociétés immobilières, et de l'AFL.

Les conséquences futures de cette nouvelle organisation sur la présente convention sont précisées à l'article 14 « autres dispositions » de la présente convention.

### **DEFINITIONS**

Dans la présente convention :

- le terme « Visale » désigne l'ensemble du dispositif de sécurisation du logement privé financé par Action Logement et piloté par l'APAGL, objet de la présente convention ;
- le sigle « APAGL » désigne l'association pour l'accès aux garanties locatives mentionnée à l'article L. 313-33 du code de la construction et de l'habitation ;
- le sigle « CIL » désigne les comités interprofessionnels du logement agréés à collecter la participation des entreprises à l'effort de construction, associés de l'UESL, mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation ;

- le terme « Locataire » désigne le candidat à la location ou le locataire ayant signé un contrat de « bail » dont certaines obligations sont cautionnées par le CIL (caution Visale) ;
- Le terme « Ménage » désigne l'ensemble des co-titulaires d'un même bail. Dès lors qu'une personne d'un Ménage est éligible, l'ensemble du Ménage est éligible ;
- le terme « Bailleur » désigne un bailleur privé, personne physique ou personne morale, ayant demandé ou ayant bénéficié d'un contrat de cautionnement Visale : le bailleur peut désigner indifféremment le propriétaire bailleur d'un logement ou le mandataire d'un propriétaire bailleur ;
- Le terme « intermédiation locative » désigne les logements gérés sur leur territoire d'agrément par des organismes, à gestion désintéressée d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, membres d'une Fédération signataire d'une Convention Visale avec l'UESL. Sont exclusivement concernés les logements gérés ou loués :
  - o dans le cadre d'un mandat de gestion par des organismes, agréées dans les conditions prévues aux articles L. 365-4 et R. 365-4 du CCH, et titulaires 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 ;
  - o dans le cadre d'un dispositif de location-sous location, par des organismes agréés dans les conditions prévues aux articles L. 365-4 et R. 365-4 du CCH, à l'exclusion des organismes ayant une activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion au titre de l'article L 365-2 du CCH considérés comme détenteurs de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4, pour la gestion des logements dont ils sont propriétaires, preneurs à bail ou attributaires, et à l'exception des logements loués dans le cadre de dispositifs institutionnels financés par l'Etat et les collectivités territoriales.
- le terme « Loyer » désigne le loyer et les charges récupérables et taxes locatives inscrits au bail, y compris leur révision contractuelle ou réévaluation, dus par le Locataire au Bailleur, ainsi que, sous certaines conditions, les indemnités d'occupation éventuellement prononcées en cas de résiliation judiciaire du bail ;
- le terme « Impayé de Loyer » désigne le montant d'un mois de Loyer quittancé, impayé en tout ou partie par le Locataire ;
- le terme « visa » désigne, au sein du dispositif Visale, la procédure de certification du candidat Locataire permettant d'attester de l'engagement du CIL à se porter caution pour le Locataire, sous conditions ;

Concernant les Ménages logés dans le cadre d'une intermédiation locative dans un dispositif de location – sous-location :

- le terme « bail » désigne le contrat de sous-location ;
- le terme « Bailleur » désigne l'organisme agréé dans les conditions prévues à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, membre d'une Fédération signataire d'une Convention Visale avec l'UESL, Locataire du logement, à l'exclusion des organismes ayant une activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion au titre du 365-2 du CCH considérés comme détenteurs de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4, pour la gestion des logements dont ils sont propriétaires, preneurs à bail ou attributaires ;

- le terme « Locataire » désigne le Ménage logé, sous-locataire d'un organisme d'intermédiation locative tel que défini précédemment et occupant le logement ;
- le terme « Loyer » désigne la redevance réellement payée par le Locataire occupant à l'organisme d'intermédiation ;

Concernant la colocation : une directive de l'UESL précisera les modalités d'application du dispositif Visale aux contrats de colocation.

## **1 OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir la nature et les principales conditions de mise en œuvre du dispositif de sécurisation locative d'Action Logement, dénommé « Visale », visant à faciliter l'accès à l'emploi par l'accès au logement dans le parc privé, de catégories de Ménages rencontrant des difficultés à se loger, prévu par la Convention quinquennale 2015-2019 entre l'Etat et l'UESL-Action Logement du 2 décembre 2014.

Conformément à la convention quinquennale, les Parties conviennent que les éléments de définition et de gestion détaillés concernant les bénéficiaires personnes physiques (conditions d'entrée dans l'emploi, durée de contrat de travail, modalités de calcul de la solvabilité ...), les conditions de garantie, la durée, les montants, et l'assiette, relèvent des directives de l'UESL, en lien avec l'APAGL.

Les directives, qui seront définies par le Conseil d'administration de l'UESL, concerneront tous les publics éligibles au dispositif (salariés comme non-salariés).

## **2 DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention est applicable à compter de sa date de signature et expirera le 31 décembre 2019 au plus tard.

## **3 LES ORGANISMES CONCERNES PAR LA CONVENTION**

- L'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL) visée à l'article L 313-17 du CCH, et par la suite l'entité A du groupe Action Logement ;
- Les organismes collecteurs agréés aux fins de participer à la collecte des sommes définies à l'article L 313-1 du CCH et ayant le statut d'association à caractère professionnel ou interprofessionnel (les Comités Interprofessionnels du Logement, les « CIL ») et par la suite l'entité B et ses délégations régionales du groupe Action Logement ;
- L'Association Pour l'Accès Aux Garanties Locatives (APAGL) visée à l'article L. 313-33 du CCH.

## **4 NATURE DU DISPOSITIF**

Sauf dispositions particulières définies par directive de l'UESL, Visale est un dispositif de garantie des Loyers impayés, hors dégradation locative, pour les Ménages entrants dans un logement du parc locatif privé dont le niveau de solvabilité est jugé suffisant.

Le dispositif Visale permet à un Bailleur privé de bénéficier d'un contrat de cautionnement soumis à l'art 22-1 de la Loi de n° 89-462 du 6 juillet 1989, par Action Logement, lors de la signature d'un bail d'habitation avec un Locataire bénéficiant d'un visa en cours de validité .

Le dispositif Visale est un produit gratuit en droit ouvert dans le respect des règles d'éligibilité. Il est exclusif de toute autre garantie de même nature sur la période couverte (notamment caution ou assurance).

## **5 CRITERES D'ELIGIBILITE DES LOCATAIRES**

### ***5.1 Principes généraux d'éligibilité***

Est éligible à Visale sous réserve des conditions définies aux articles 5.2 et suivants :

- 1) Tout salarié (ou titulaire d'une promesse d'embauche sous un mois) du secteur assujetti à la PEEC, de plus de 30 ans, en contrat précaire (notamment CDD, Intérim, contrats aidés, apprentis, CDI période d'essai), entrant dans un logement avant la fin de son contrat de travail et au plus tard dans un délai courant à compter de sa prise de fonction, délai qui sera défini par directive de l'UESL ;
- 2) Tout salarié (ou titulaire d'une promesse d'embauche sous un mois) du secteur assujetti à la PEEC, de 30 ans au plus, entré dans l'emploi par tout contrat de travail, entrant dans un logement avant la fin de son contrat de travail et au plus tard dans un délai de 12 mois courant à compter de la date de sa prise de fonction ;
- 3) Tout Ménage Locataire logé dans le cadre d'une intermédiation locative telle que définie au chapitre « Définitions » de la présente convention, et sous réserve de la possibilité de bénéficier de la subrogation des droits du Bailleur ou de l'intermédiaire.

En application de la Convention quinquennale du 2/12/2014, d'autres catégories de publics éligibles à Action Logement, pourraient être rendus éligibles par directive de l'UESL.

Pour les salariés du secteur assujetti (catégories 1 et 2 ci-dessus), les conditions d'éligibilité relatives à la situation professionnelle du Ménage sont précisées par directive de l'UESL.

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

En cas de fraude avérée sur un précédent dossier d'un Ménage Locataire, aucun nouveau visa, ni cautionnement ne pourra être accordé au Ménage Locataire.

### ***5.2 Solvabilité du Locataire***

Tout candidat Locataire est éligible dans la limite d'un Loyer maximum, défini en fonction de sa solvabilité au moment de la délivrance du visa. Pour les salariés du secteur assujetti (catégories 1 et 2 de l'article 5.1 ci-dessus), le calcul de la solvabilité s'opère sur la base du Loyer charges incluses, et des revenus d'activité ou de remplacement du Ménage. Le niveau de solvabilité sera défini par directive de l'UESL.

### ***5.3 Logements concernés***

Seuls sont garantis les locaux, en location ou sous-location, loués à une/des personne(s) physique(s) dans le cadre d'un bail soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, ou d'un bail civil en cas de sous location, à usage d'habitation, loués nus ou meublés, constituant la résidence principale du preneur. En cas de bail mixte, seule la partie destinée à la résidence principale sera couverte.

Les logements doivent être situés sur le territoire français (Métropole, DOM<sup>1</sup>), à l'exclusion des COM<sup>2</sup>.

Un Bailleur peut bénéficier de la garantie pour plusieurs logements respectant les critères d'éligibilité au dispositif.

Le Loyer total inscrit au bail (charges comprises) doit être inférieur à un plafond d'exclusion. Celui-ci sera fixé par directive de l'UESL.

Les logements doivent appartenir à des Bailleurs personnes physiques ou à des personnes morales, autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

Dans ce cadre, la garantie vise :

- Les logements appartenant à des Bailleurs personnes physiques propriétaires seules ou en indivision de :
  - Logements non conventionnés ;
  - Logements ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles L. 321-4 (conventionnement ANAH hors APL) et 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 R331-21 du CCH (convention PLS personnes physiques) ;
- Les logements appartenant à des personnes morales, autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux :
  - Logements non conventionnés ;
  - Logements ayant fait l'objet d'un conventionnement APL, au titre de l'annexe I du R 353-90 du CCH, en application de l'article L. 351-2 (3e) (convention PLS institutionnels).

Sont en revanche exclus du bénéfice de la garantie Visale :

- Les logements pour lesquels le Bailleur a été mis en demeure de faire cesser la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou a proposé à la location un logement ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 ou L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation ou d'un arrêté d'insalubrité mentionné aux articles L. 1331-26-1 ou L. 1331-28 du code de la santé publique, sauf lorsque l'autorité responsable a prononcé la mainlevée de l'arrêté.
- Les baux pour lesquels le Bailleur a souscrit un contrat d'assurance pour les risques couverts par le dispositif Visale (article 22-1 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).
- Les baux pour lesquels le Bailleur a recours à une caution personne physique ou morale.
- Les baux dont le titulaire ou co-titulaire est un ascendant ou descendant direct du Bailleur jusqu'au 2<sup>e</sup> degré.
- Les baux sans clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus.
- Les logements éligibles à la GARANTIE LOCA-PASS d'Action Logement.

<sup>1</sup> Guadeloupe, Martinique, Mayotte, Guyane, La Réunion.

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

- 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, pour une durée qui sera fixée par directive de l'UESL.
- Les logements appartenant à un organisme HLM ou à une SEM.

## **6 CONTRAT ET CONDITIONS DE GARANTIE**

### ***6.1 Modalités d'entrée en vigueur du dispositif***

Le dispositif sera opérationnel dès janvier 2016 afin de délivrer les visas, permettant l'application du dispositif à tous les baux signés à compter du 1<sup>er</sup> février 2016.

Dans le cas particulier de l'intermédiation locative sociale, la continuité avec les dispositifs de garantie locative GRL s'achevant au 31 décembre 2015 pourra être traitée dans le cadre d'un échange spécifique avec les associations concernées.

### ***6.2 Principe de cautionnement***

Le visa délivré de manière dématérialisée via le site [www.visale.fr](http://www.visale.fr) au candidat Locataire sur présentation des pièces justificatives définies par directive de l'UESL, contiendra notamment :

- la durée et les conditions de validité du visa ;
- les conditions de validité du cautionnement accordé au regard du montant du Loyer (minimum et maximum), précisant notamment le Loyer maximum pouvant faire l'objet d'un contrat de bail garanti par Visale.

Le visa est renouvelable sans condition de délais dans la mesure où les conditions d'éligibilité du Locataire restent vérifiées. Seuls les candidats Locataires disposant d'un visa en cours de validité au moment de la signature du bail peuvent bénéficier de la garantie Visale.

Le cautionnement n'est valable que si le Locataire détient un visa en cours de validité au moment de la signature du bail. Les conditions de validité du visa sont définies par directive de l'UESL.

Sauf dispositions particulières pour l'intermédiation locative, ou directive contraire de l'UESL pour les autres publics, le cautionnement n'est accordé pour les baux conclus en application de la loi de 1989 que sur la durée initiale d'un bail de 3 ans, ou sur les 3 premières années d'un bail de 6 ans, et n'est pas renouvelable. Pour les baux relatifs aux logements meublés, le cautionnement est accordé pour une durée d'un an et est renouvelable deux fois, sans jamais excéder 3 ans à compter de la date d'effet du 1<sup>er</sup> bail.

Le Bailleur accepte le bénéfice du dispositif Visale de manière dématérialisée par l'intermédiaire du site [www.visale.fr](http://www.visale.fr) et s'engage à respecter les conditions et modalités de la garantie Visale sous peine de diminution ou de refus de la prise en charge au moment de la mise en jeu de la caution.

L'Etat s'engage à proposer au Parlement, dans un délai de 6 mois à compter de la signature des présentes, une disposition législative relative à l'assouplissement, pour les personnes morales, du formalisme applicable aux contrats de cautionnement. A défaut, les parties conviennent de se revoir dans les meilleurs délais pour convenir de la suite à donner au dispositif Visale.

### **6.3 Etendue de la couverture du dispositif**

Sauf dispositions particulières pour l'intermédiation locative, le cautionnement Visale couvre tous les Impayés de Loyers continus ou discontinus survenus au cours du contrat de cautionnement, dans une limite fixée par directive de l'UESL.

La prise en charge des régularisations de charges locatives indemnifiables est limitée dans des conditions fixées par directive de l'UESL, les indemnités d'occupation sont prises en charge à l'exclusion de tous frais et pénalités imposées par le Bailleur.

Seuls les frais de procédure engagés pour le recouvrement de sa créance par Action Logement sont pris en charge par le dispositif à l'exclusion de tous autres frais et pénalités facturés par le Bailleur.

### **6.4 Conditions / Modalités de mise en jeu de la caution et sanctions**

Les conditions et modalités de déclaration de l'impayé, des franchises ou carence et des refus de mise en jeu du cautionnement seront fixées par directive de l'UESL.

Les sommes dues en exécution de l'engagement de caution pourront être réduites ou supprimées notamment dans les cas suivants :

- Le Bailleur et le logement ne répondent pas aux critères d'éligibilité du dispositif ;
- Le Bailleur ne respecte pas les conditions et modalités de mise en jeu de la caution ;
- Le Bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ;
- Lorsque le Bailleur a sollicité ou obtenu une prise en charge au titre de la garantie par fraude ou en cas de fausse déclaration.

## **7 GESTION DES MISES EN JEU DE LA CAUTION**

### **7.1 Recouvrement de l'impayé**

En vertu de l'article 2306 du Code civil, la caution, c'est-à-dire le CIL, recueille de la part du Bailleur ou son représentant tous les droits que ce dernier possédait à l'encontre du Locataire avant la mise en jeu de la caution. En qualité de caution qui désintéresse le Bailleur, le CIL est alors subrogé dans les droits du Bailleur (art. 2306 du code civil).

La subrogation doit permettre d'engager une procédure en résiliation de bail en lieu et place du Bailleur (résiliation judiciaire ou mise en œuvre de la clause résolutoire).

Les CIL s'étant porté caution, mettront en œuvre les actions de recouvrement amiables et contentieuses à l'encontre du Locataire débiteur, jusqu'à la résolution du bail, dans une démarche d'adaptation des solutions aux Ménages demandeurs, et de recherche de relogement des Ménages en difficulté structurelle.

Les actions de recouvrement contentieuses et amiables sont menées simultanément en cas d'impayé.

### **7.2 Relogement des Ménages en situation d'impayé**

En cas de nécessité de relogement des Ménages en impayés, susceptibles de faire une demande au titre du DALO, le contingent de réservations d'Action Logement pourra être mobilisé et les relogements comptabilisés au titre de l'obligation DALO d'Action Logement

découlant de l'article L 313-26-2 du CCH. La notion de « susceptible de faire une demande » devra être appréciée au sens large.

Action Logement traitera de manière prioritaire le relogement des salariés en impayés structurels.

## **8 DISPOSITIONS PARTICULIERES D'APPLICATION VISALE POUR LES MENAGES LOGES DANS LE CADRE DE L'INTERMEDIATION LOCATIVE**

Les organismes d'intermédiation locative et de gestion locative sociale (notamment les Agences Immobilières Sociales, AIS) logent une proportion très importante de Ménages précaires aux ressources très faibles. Les propriétaires privés ne peuvent accepter ces Locataires qu'à condition de bénéficier de solides garanties (notamment garanties en cas d'impayés et accompagnement social).

Afin d'assurer une certaine continuité avec le dispositif GRL lequel était adapté aux besoins des AIS, les dispositions particulières suivantes seront appliquées pour les Ménages logés dans le cadre de l'intermédiation locative et de gestion locative sociale visés au 3) de l'article 5.1 ci-dessus.

En contrepartie de ces dispositions particulières, les organismes s'engagent à intervenir en faveur des salariés garantis par Visale n'ayant plus la possibilité d'assumer le paiement du Loyer du fait d'une baisse de leurs ressources.

Ces dispositions particulières concernant l'intermédiation locative et leurs contreparties seront précisées par directive de l'UESL et feront l'objet d'une convention entre l'UESL et les Fédérations représentant les organismes pratiquant ce type d'activité. Cette convention prévoira notamment les modalités de cautionnement, d'exclusion de la garantie en application de l'article 5.3 de la présente Convention, et de bilan économique et social du dispositif pour l'aménager si nécessaire.

Les dispositions particulières appliquées aux Ménages logés par des organismes d'intermédiation locative et de gestion locative sociale sont les suivantes :

- Non application de Visale aux dispositifs institutionnels de location-sous location financés par l'Etat ou les collectivités territoriales ;
- Solvabilité du Ménage logé : elle est évaluée sur la base d'un taux d'effort plafonné à 50%. Le taux d'effort étant le rapport du Loyer (charges incluses) sur l'ensemble des revenus du Ménage, revenus d'activité ou de remplacement et ensemble des revenus dits de « complément ». Seront à ce titre pris en compte notamment, l'allocation logement, le RSA, l'allocation veuvage, l'Allocation Supplémentaire d'Invalidité (ASI), l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), les prestations familiales, les allocations familiales ou les aides au logement ;
- Durée du cautionnement : Visale sera renouvelé à l'issue des trois ans du bail dès lors que le Locataire est à jour de ses Loyers (dette soldée) au terme du bail ;
- Durée de l'indemnisation : l'indemnisation porte sur 36 Impayés de Loyer au maximum, y compris en cas de renouvellement du contrat Visale. Dans le cas où un impayé naît avant l'échéance du contrat Visale et qu'il n'est pas soldé à cette échéance, l'indemnisation se poursuit jusqu'à la reprise du paiement du Loyer, y compris si celle-ci intervient postérieurement à l'échéance du contrat, dans le respect de la limite globale de 36 Impayés de Loyer susmentionnée ;

24  


- Reprise des contrats GRL : les contrats des Locataires logés via des organismes d'intermédiation locative et couverts par le dispositif GRL, à l'issue de la prolongation d'un an de cette dernière, soit au plus tard le 31 décembre 2017, seront repris dans le cadre de Visale dans tous les cas où un nouveau contrat d'assurance Loyer Impayé ne pourrait être souscrit aux conditions prévues à l'article 13.1 de la présente Convention (y compris en cas de sinistre en cours au moment de la reprise).

## **9 FLUX FINANCIERS ET SUIVI COMPTABLE**

L'enveloppe annuelle consacrée par l'UESL au financement du nouveau dispositif de sécurisation, du dispositif GRL et les frais de fonctionnement y afférent, y compris ceux de l'APAGL, est fixée comme suit pour la période 2015-2019 :

Emploi	Dénomination	2015	2016	2017	2018	2019
Sécurisation locative	GRL/Sécurisation	100 M€	120 M€	122 M€	124 M€	126 M€

Ces enveloppes annuelles sont à considérer en engagement et correspondent au coût net d'une génération de dossiers en impayé (ensemble des impayés constitués et garantis sur une année).

Le coût net est la somme des coûts nets des impayés d'une génération, appelés coûts techniques (sommes versées en exécution de l'engagement de caution<sup>3</sup> – recouvrement), et des coûts de fonctionnement du dispositif.

En référence à l'article 3.2. de la convention quinquennale relative aux frais de fonctionnement d'Action Logement, le produit VISALE ne disposant pas d'une rémunération intrinsèque, les prestations réalisées par les différentes entités d'Action Logement feront l'objet d'une rémunération à l'acte appuyée sur l'activité réalisée (nombre de visas distribués et gérés en distinguant l'existence ou non d'impayés sur le dossier par exemple).

Le barème unitaire sera arrêté par directive de l'UESL dans le courant de l'exercice 2016 pour mise en œuvre au 1<sup>er</sup> janvier 2017 au plus tard. Il sera appuyé et justifié par des éléments permettant de disposer de coûts d'activité unitaire comparables dans d'autres structures ou secteurs d'activité.

Pour ce qui concerne l'exercice 2016, les parties conviennent que s'agissant de l'exercice de lancement du produit, une rémunération forfaitaire simplifiée des structures impliquées pourra être pratiquée. Les modalités de calcul de cette dernière feront l'objet de travaux communs entre les parties avant présentation de la directive correspondante au Conseil d'administration de l'UESL.

Les financements affectés par l'UESL aux dispositifs PASS-GRL® et GRL seront déduits de l'enveloppe annuelle précitée.

Le financement de l'APAGL pour sa mission de préfiguration et de pilotage du dispositif Visale pour la période 2015-2019, intégré dans les enveloppes annuelles ci-dessus, fera l'objet d'une convention entre l'UESL et l'APAGL, avant le 31/12/2015.

La gestion de ces enveloppes respecte les principes ci-dessous évoqués :

- un fonds unique géré par l'UESL regroupera le financement de l'aide (décaissement) et la couverture des engagements pris. Ce fonds doit être capable à tout moment de couvrir, par des actifs suffisamment liquides, non seulement les décaissements réalisés mais

<sup>3</sup> La mise en jeu de la caution correspond à la prise en charge des Loyers impayés et des frais de recouvrement contentieux.

également les engagements restants à couvrir. A titre transitoire, et dans l'attente des modifications législatives qui porteront sur les fonds actuellement définis dans l'article L. 313-20 du CCH, les flux financiers du dispositif Visale seront gérés au sein d'une ou plusieurs sections comptables du Fonds d'intervention de l'UESL ;

- Respecter les enveloppes annuelles définies ci-dessus ;
- Couverture prudentielle exigeante afin de limiter les risques liés à une sous-évaluation des engagements d'une génération de sinistre. Les conditions de cette couverture prudentielle sont arrêtées par le Conseil d'administration de l'UESL sur avis de son Comité d'audit.

## **10 REPORTING ET EVALUATION**

L'APAGL définit, en lien avec l'UESL, les indicateurs de pilotage du dispositif Visale permettant d'assurer le suivi quantitatif et qualitatif de son développement et la maîtrise de l'enveloppe allouée au dispositif.

En cas d'alerte, des mesures de maîtrise des risques, définies par directive de l'UESL en lien avec l'APAGL, et en concertation avec l'Etat, pourront être appliquées (franchise, carence, durée de garantie, définition des publics, ...).

L'APAGL procède à une évaluation annuelle de l'efficacité économique et sociale du dispositif.

Ces travaux sont suivis par un Comité d'évaluation, réunissant notamment l'UESL, l'APAGL et l'Etat. Les conclusions de ces travaux pourront aboutir à des adaptations ou des évolutions du dispositif, décidées en concertation avec l'Etat, par voie de directive UESL ou par voie d'avenant à la présente Convention.

## **11 ELARGISSEMENT DU PUBLIC AUX PERSONNES EN RECHERCHE D'EMPLOI**

En application de la convention quinquennale, les parties s'engagent à étudier les possibilités d'un élargissement ultérieur du dispositif aux personnes en recherche d'emploi effectuant une mobilité géographique de ce fait, en direction d'un bassin d'emploi situé en zone tendue.

Cette étude fera l'objet de conclusions rendues courant 2016, qui pourraient donner lieu, le cas échéant, à la mise en œuvre de dispositions spécifiques d'intégration de nouveaux publics dans Visale.

## **12 ORGANISATION**

### ***12.1 L'UESL***

L'UESL a pour mission de mettre en œuvre les politiques d'emplois de la PEEC telle que définie au 3° du L. 313-19 du CCH.

A ce titre, elle définit les objectifs de production du dispositif de sécurisation (par territoire éventuellement) et doit en suivre l'exécution.

Elle définit également les enveloppes financières applicables annuellement au dispositif, dans le respect des enveloppes maximales déterminées dans la convention quinquennale passée entre l'Etat et l'UESL. Elle est garante du respect de ces enveloppes.

22  
h  
u

Par ailleurs, l'UESL assure, en application de l'article L. 313-20 du CCH, la gestion du fonds dédié au dispositif Visale et est garante du respect des enveloppes fixées dans le cadre de la convention quinquennale Etat/UESL.

### **12.2 L'APAGL**

Le pilotage du dispositif, à savoir le suivi régulier du développement du produit, des impayés garantis et ses impacts financiers, est assuré par l'APAGL. Il doit permettre de maîtriser l'enveloppe financière allouée au dispositif de sécurisation, et d'atteindre les objectifs fixés par les Partenaires Sociaux.

A titre transitoire du fait de la réforme engagée par Action Logement et dans l'attente de la mise en place du Système d'Information (SI) de l'entité B, l'APAGL est chargée de développer et de maintenir, en concertation avec les principaux acteurs du dispositif, un système d'information permettant d'assurer l'information des bénéficiaires, la gestion dématérialisée de l'ensemble des processus fonctionnels et le pilotage global du dispositif Visale. Le SI Visale a ensuite vocation à être développé et maintenu au sein du SI de l'entité B, l'APAGL conservant la maîtrise fonctionnelle de l'ensemble des modules de pilotage et de reporting.

En coordination avec l'UESL, l'APAGL assure la conception et la mise à jour des référentiels de gestion, la formation initiale et continue des équipes opérationnelles et l'animation d'une démarche de management des risques, de lutte anti-fraude et de la qualité. Elle assure également une fonction support en termes de communication. Pour l'ensemble de ces missions, elle s'appuie en tant que de besoin sur les CIL.

Elle assure par ailleurs l'évaluation du dispositif, les études nécessaires et une veille prospective et rend compte à l'UESL et à l'Etat des résultats obtenus au regard des objectifs fixés par les Partenaires Sociaux. A ce titre, elle constitue le lieu de discussion avec l'Etat sur l'atteinte des objectifs assignés à ce dispositif.

### **12.3 Les CIL**

Les CIL assureront un rôle central dans la diffusion et la gestion opérationnelle du dispositif, à savoir principalement :

- la promotion du dispositif Visale auprès des publics cibles, des entreprises et des partenaires locaux ;
- l'information des bénéficiaires ;
- la gestion de la demande de cautionnement ;
- le traitement des demandes de mise en jeu de la garantie ;
- le versement des sommes en exécution de l'engagement de caution;
- le recouvrement des sommes versées auprès des Locataires par voie amiable ou contentieuse, ou auprès des Bailleurs en remboursements d'indus ;
- la mise en place d'une démarche de traitement adapté de l'impayé sur demande du Locataire ;
- la recherche de solution de relogement pour les Ménages en difficulté structurelle, par la mobilisation du contingent Action Logement ou de partenaires.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

### **13 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PHASE TRANSITOIRE Visale-GRL**

En application de la convention quinquennale 2015-2019 Etat/UESL du 2 décembre 2014, et afin de maintenir une continuité de garantie pour les bailleurs couverts par une GRL, la transition entre les deux dispositifs GRL et Visale s'opérera par :

- l'impossibilité pour les assureurs, à compter du 1er janvier 2016, de poursuivre la distribution de contrats GRL par nouvelles souscriptions ;
- l'engagement pour les assureurs signataires de l'avenant avec l'APAGL de renouveler les contrats GRL en cours au 31/12/2015, pour une année unique supplémentaire (hors sinistre en cours).

Dans ce cadre, et après parution du décret modificatif relatif à la GRL, un avenant aux conventions partenariales GRL conclues entre l'APAGL et les assureurs, pourra être signé avant le 31/12/2015 par les assureurs, permettant la réalisation de cette phase transitoire. Cet avenant prévoira les engagements des parties (notamment, renouvellement des contrats GRL, transferts GRL et reprise en contrat GLI) et leurs modalités de mise en œuvre et de fin de la convention partenariale qui sera en tout état de cause résiliée au 31/12/2016.

### **14 AUTRES DISPOSITIONS**

#### ***14.1 Suivi de la Convention***

L'Etat et l'UESL conviennent de se rencontrer en présence de l'APAGL annuellement pour assurer le suivi de la mise en œuvre de la présente convention et définir, le cas échéant, les mesures d'adaptation qui s'avèreraient nécessaires.

Six mois au moins avant sa date d'expiration, les Parties conviennent d'entamer de nouvelles négociations pour permettre l'élaboration de la convention qui devra s'appliquer pour la période courant du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2024.

En l'absence de nouvelle convention conclue avant le 1er janvier 2020, la nature et les règles prévues par la présente convention et l'enveloppe consacrée à la sécurisation demeureront applicables pour sa dernière année d'application.

#### ***14.2 Modalités de révision de la Convention***

Au plus tard le 30 juin 2017 une concertation sera engagée entre l'Etat et l'UESL, relative aux dispositions prévues pour les deux dernières années d'application de la présente convention.

S'agissant du dispositif Visale, cette concertation pourra donner lieu à un avenant à la présente convention. Elle interviendra après évaluation préalable par l'APAGL de l'application de la présente convention qui devra être réalisée au plus tard le 30 juin 2017, conformément aux dispositions prévues à la convention quinquennale.

Outre la concertation pouvant donner lieu à un avenant à la présente convention telle que mentionnée ci-dessus, les Parties conviennent que des avenants pourront, au besoin, être établis pendant toute la durée de la présente convention, afin de permettre l'adaptation de ses dispositions.

### ***14.3 Conséquences d'une modification législative relative aux emplois de la PEEC et à l'organisation juridique d'Action Logement***

Une modification des articles du CCH relatifs aux emplois de la PEEC et à l'organisation du groupe Action Logement, n'aura pas pour effet de modifier les principes du dispositif Visale définis dans la présente, mais seulement l'organisation de gestion éventuellement.

La présente convention perdurera quelles que soient les modalités de l'organisation juridique d'Action Logement qui découlera des futures dispositions législatives qui seront prises dans le courant de l'année 2016, et ce sans qu'il soit nécessaire d'établir un avenant.

Par conséquent, dès l'entrée en vigueur de la nouvelle organisation juridique d'Action Logement :

- La structure faitière A se substituera à l'UESL pour ce qui concerne les missions actuellement exercées par celle-ci dans le cadre du dispositif Visale au titre du pilotage général et financier du dispositif, de la passation d'éventuels avenants à la présente convention ou de nouvelles conventions ; le pilotage général et financier comprendra notamment l'élaboration des directives relatives au dispositif et de la fixation des enveloppes qui y seront applicables telles qu'elles sont évoquées dans la présente convention ;
- L'organisme B se substituera à l'UESL en ce qui concerne les missions exercées par celle-ci dans le cadre des dispositifs GRL et Visale au titre de la gestion et du suivi du ou des fonds spécifiques, selon les modalités décrites à l'article 9 de la présente convention et plus généralement dans les dispositions législatives relatives à la réforme d'Action Logement ;
- L'organisme B se substituera aux CIL en ce qui concerne leurs missions exercées dans le cadre des dispositifs GRL et Visale, telles qu'elles sont décrites dans la présente convention ; en particulier, l'organisme B sera chargé de se porter caution dans les conditions décrites dans la présente convention ; les droits et obligations découlant des actes de cautionnement passés antérieurement à l'entrée en vigueur de la nouvelle organisation juridique seront transférés à l'organisme B selon des modalités précisées législativement ; les modalités de ce transfert devront être précisées dans les actes de cautionnement passés pendant cette période transitoire ;
- Les droits et obligations ainsi que les missions de l'APAGL découlant de la présente convention demeureront inchangées.

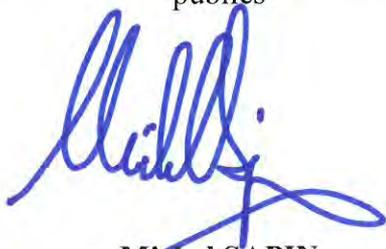
### ***14.4 Modalités de règlement des différends relatifs à l'interprétation ou au respect de la Convention***

Dans l'hypothèse où un différend relatif à l'interprétation ou au respect de ses dispositions surviendrait, les Parties conviennent d'engager une démarche de conciliation permettant le règlement de celui-ci.

Fait à Paris en trois exemplaires le **24 DEC. 2015**

**Pour l'Etat,**

Le Ministre des Finances et des Comptes  
publics



**Michel SAPIN**

La Ministre du Logement, de l'Egalité des  
territoires et de la Ruralité



**Sylvia PINEL**

**Pour l'UESL,**

Le Directeur général



**Bruno ARBOUET**

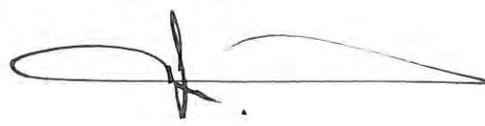
**En présence de**

Président du Conseil d'Administration  
de l'UESL



**Jacques CHANUT**

Vice-président du Conseil d'Administration  
de l'UESL



**Jean-Baptiste DOLCI**