

Logement : la garantie VISALE **4 mai 2021 actualisé au 09/09/25**

Principe

La convention quinquennale [2015-2019](#) du 2 décembre 2014 entre l'Etat et Action Logement a créé la garantie VISALE, en remplacement de la garantie des risques locatifs (GRL). Le dispositif s'applique aux baux signés après le 20 janvier 2016. Après la Convention quinquennale [2018-2022](#), celle pour [2023-2027](#) a reconduit le dispositif.

C'est une caution accordée par Action Logement au locataire qui prend en charge le paiement du loyer et des charges locatives de la résidence principale, en cas de défaillance de paiement et va en rechercher le recouvrement.

Conditions

Pour les titulaires du bail :

Un locataire est éligible à Visale s'il remplit au moins une de ces conditions :

- Avoir entre 18 et 30 ans (jusqu'à la veille du 31^e anniversaire)
- Ou être salarié(e) de plus de 30 ans **et** :
 - Être embauché(e) depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé),
 - Ou gagner jusqu'à 1 500€ nets/mois,
 - Ou être en mobilité professionnelle,
 - Ou être en possession d'une promesse d'embauche de moins de 3 mois ;
- Ou Être éligible au bail mobilité et donc être en formation professionnelle, en études supérieures étudiant, stagiaires, volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle ;
- Ou Être logé(e) par un organisme d'intermédiation locative.

Pour le logement :

Le logement doit être :

- La résidence principale du locataire (sauf si bail mobilité) ;
- Loué vide ou meublé ;
- Décent, c'est-à-dire notamment conforme au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et respectant le niveau de DPE en cours (au pire F depuis 1^{er} janvier 2025) ;
- Un logement locatif privé non conventionné (sauf Anah et logements en PLS) ;
- Situé sur le territoire français (Hexagone y compris Corse, DROM et Saint-Martin (COM))

il peut-être :

- En foyer ou dans une résidence étudiante ou universitaire pour les jeunes de 18 à 30 ans ;
- Un bail mobilité si l'occupant réponds aux conditions d'éligibilité ;
- Conventionné APL dans le parc social uniquement pour les seuls étudiants ou alternants.

INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DÉFENSE DES CONSOMMATEURS SALAIRES

263, rue de Paris Case I-I - 93516 MONTREUIL CEDEX

Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

Pour le bail :

Le bail doit respecter plusieurs conditions. Il doit :

- Être conforme à la [loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#) et intégrer une clause résolutoire ;
- Avoir un loyer charges comprises maximum de 1 300 € hors Île-de-France (1 500 € en IdF) ;
- N'être signé qu'après l'obtention du contrat de cautionnement Visale et avant la fin de validité du visa du locataire.
- Être individualisé pour chaque colocataire en cas de colocation.

Il ne peut pas être :

- Couvert par d'autres garanties (caution personne physique ou assurance) ;
- Conclu avec les membres de sa famille.

Comment faire sa demande :

La démarche se déroule en plusieurs étapes :

1. Le locataire fait la demande en ligne.

Il doit pour ce faire, [créer son espace personnel](#) sur le site Visale.fr et fournir plusieurs justificatifs (voir [document explicatif](#)) permettant de justifier de :

- Son état civil
- Sa situation actuelle vis-à-vis de l'emploi
- Ses ressources
- Son imposition de les revenus (tous profils de locataire)

2. Action Logement accorde son visa

Action Logement vérifie si le locataire respecte les conditions pour obtenir la garantie Visale. Si oui, Action Logement lui envoie un visa en quelques jours ouvrés qui sert à prouver au propriétaire (bailleur) que le futur locataire est éligible à la garantie Visale.

3. Le locataire donne le visa au propriétaire (bailleur)

Le locataire peut télécharger et imprimer le visa à partir de son compte personnel en ligne. Il doit le remettre à son futur bailleur.

4. Le bailleur demande l'acte de cautionnement

Il doit d'abord créer, lui aussi, son espace personnel sur le site Visale.fr. Il indique ensuite le numéro du visa, le nom du locataire et les caractéristiques du logement. Une proposition d'acte de cautionnement est automatiquement créée que le propriétaire doit valider.

5. Signature du bail

Cette démarche effectuée, le locataire et le bailleur peuvent signer le bail, et seulement alors bénéficier de la caution d'Action Logement.

Éléments de temporalité :

Pour tous les demandeurs, la durée de validité du visa est de 3 mois maximum (6 mois pour les étudiants et alternants). 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.

Les salariés d'une entreprise du secteur privé ou du secteur agricole de plus de 30 ans sont éligibles :

- Jusqu'à 6 mois après la prise de fonction (CDD, Intérim, contrats aidés, CDI période d'essai) ;
- Jusqu'à 6 mois après une mutation professionnelle (changement de lieu de travail dans la même entreprise ou le même groupe)
- Pour une promesse d'embauche de moins de 3 mois.

Les risques couverts :

Visale assure le bailleur contre deux risques majeurs : les impayés et les dégradations locatives. Il prend également en charge toutes les procédures de recouvrement envers le locataire.

Visale ne prend pas en charge le dépôt de garantie.

Le risque impayé :

Visale garantit l'impayé sur toute la durée d'occupation du logement par le locataire jusqu'à 36 mois d'impayés.

Toutes les charges mensuelles récupérables auprès du locataire et les taxes locatives inscrites au bail, quittancées (acomptes), ainsi que la régularisation annuelle de charges, sont prises en charge par Visale sur justificatifs. Mais, la première mise en jeu de la garantie ne peut intervenir qu'en cas de constitution d'impayé de loyer total ou partiel.

Les procédures liées au recouvrement ou à la résiliation du bail sont du ressort d'Action Logement en qualité de caution subrogée.

Le risque dégradations locatives :

En cas de dégradations locatives, Visale prend en charge l'équivalent de deux mois de loyer charges comprises à la sortie du locataire.

Action Logement se chargera des démarches amiables ou contentieuses de recouvrement auprès du locataire.