

Visale, Visa pour le logement et l'emploi

Sécurisation des loyers du parc privé

PARTENAIRES

A : Valence

Le : 22/09/2016



Présentation Visale, évolutions à compter du 30 septembre 2016

Une réponse aux attentes des entreprises, des locataires et des bailleurs

- Environ 700 000 salariés du secteur privé parmi les 1.8 Millions entrants chaque année dans le parc locatif privé.
- 85% de ces salariés sont entrants dans un emploi, avec un accès à l'emploi majoritairement via des contrats précaires .
- Concernant les Jeunes de moins de 30 ans, environ 900 000 entrent chaque année dans le parc privé.

Présentation Visale, évolutions à compter du 30 septembre 2016

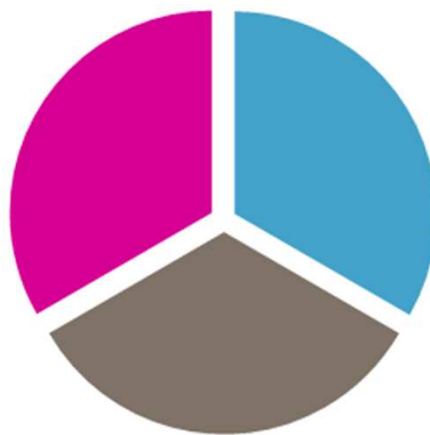
Une réponse aux attentes des entreprises, des locataires et des bailleurs

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.



Locataires

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 parc privé

Un renforcement du dossier locataire permettant de mieux sécuriser les revenus locatifs, et la recherche d'une garantie efficace et la moins coûteuse.

Présentation Visale, évolutions à compter du 30 septembre 2016

Objectifs et enjeux

- **Pour que le logement ne soit pas un obstacle au parcours de l'emploi**
 - Favoriser la mobilité professionnelle et faciliter le recrutement,
 - Permettre aux salariés de + 30 ans nouvellement embauchés en emploi précaire de trouver à se loger,
 - Favoriser l'accès au logement de tous les Jeunes de moins de 30 ans
- **Pour rassurer le bailleur lors de la mise en location de son logement**
 - Garantir les revenus locatifs du bailleur privé
 - Inciter à loger des candidats locataires de + 30 ans nouvellement embauchés y compris en contrat précaire, et tous les Jeunes de moins de 30 ans,
- **Un service facile d'accès, simple d'utilisation, et réactif : www.visale.fr**

Visale, nouveau dispositif de sécurisation des loyers impayés (hors dégradations locatives). Sous une forme dématérialisée, contrat de cautionnement, financé et géré par Action Logement. Mise en ligne du site internet depuis le 20 janvier 2016



Présentation Visale, évolutions à compter du 30 septembre 2016

Qui sera éligible ?

➤ Ouvert à tous les jeunes de 30 ans au plus

- Tous les profils, sauf étudiant non boursier rattaché au foyer fiscal des parents
- Ressources prises en compte : activité, remplacement, complément (dont 66 % du montant de l'estimation AL CAF)
- Pour les étudiants : forfait pour le loyer maximum garanti de 425 € sans justificatif de ressources.

➤ Assouplissement des conditions pour les salariés de plus de 30 ans

- L'entrée dans le logement devra se faire au maximum dans les 6 mois après la prise de fonction.
- Pour faciliter la prise d'un logement avec Visale avant le démarrage effectif du contrat de travail, la promesse d'embauche valable jusqu'à 3 mois avant celui-ci.
- Par souci d'équité, toutes les ressources seront prises en compte.

➤ Extension aux salariés des autres entreprises ou organismes

- Pour le secteur agricole assujetti : négociation en cours avec Ministère de l'Agriculture
- Dans le cadre de versement volontaire à la PSEEC, en fonction demandes.

Présentation Visale, évolutions à compter du 30 septembre 2016

Précisions sur l'appréciation de la solvabilité

- Pour calculer le loyer maximum garanti, taux d'effort maximum de 50% (et minimum 30% si salarié CDI ou fonctionnaire titulaire de moins de 30 ans)
- Prise en compte de l'ensemble des revenus du ménage : activité, remplacement et de complément (Allocations Familiales, AAH, RSA,..).
- Prise en compte de l'aide au logement (quote-part de l'aide au logement justifiée par la simulation CAF à hauteur de 66%)
- Sous la forme d'un forfait pour les étudiants, sans avoir à justifier de leurs ressources tant que le loyer charges comprises est inférieur à 425 €. Si l'étudiant peut justifier de ressources mensuelles supérieures à 850 € il pourra faire la demande pour avoir un loyer maximum garanti d'un montant supérieur à 425 €.

La validité du visa est au maximum de 3 mois en fonction du type, du début et de la durée du contrat de travail (ou promesse d'embauche).

Présentation Visale, évolutions à compter du 30 septembre 2016

Conditions d'éligibilité au logement

Tout bailleur du parc privé, personne physique ou moral sauf organisme HLM ou SEM, avec un logement qui doit...

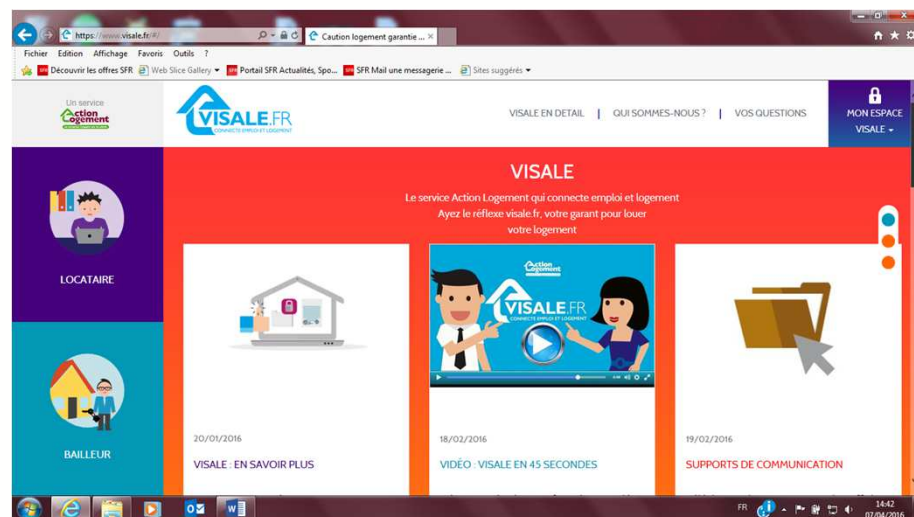
- Faire l'objet de la signature d'un bail conforme à la Loi ° 89-462 du 6 juillet 1989.
- Intégrer une clause résolutoire en cas de non paiement du loyer.
- Constituer la résidence principale du locataire.
- Etre loué vide ou meublé.
- Etre situé sur le territoire français (métropole et DROM hors COM).
- Etre non conventionné sauf Convention PLS et ANAH (Pers. Phys., Indivision, SCI Familiale)
- Prise en compte pour les étudiants des résidences universitaires et étudiantes exclusivement non conventionnées, gérées par le CROUS ou autre personne morale.

Et un bail qui...

- Ne peut être conclu entre membres d'une même famille (jusqu'au 2^{ème} degré inclus).
- Doit être signé après l'obtention du contrat de cautionnement et tant que le Visa est valide.
- Doit avoir un loyer+charges ne dépassant pas 1500 € Paris intramuros, 1300 € France entière.

Présentation Visale, évolutions à compter du 30 septembre 2016

Etapas clés jusqu'à la signature du bail, un seul site 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



Présentation Visale, évolutions à compter du 30 septembre 2016

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
 - AL sera alors subrogé légalement dans les droits du bailleur pour le recouvrement
- 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 et peuvent aboutir à l'expulsion du logement

Présentation Visale, évolutions à compter du 30 septembre 2016

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
- Une garantie qui s'adapte aux bailleurs particuliers et professionnels
- Un fonctionnement transparent et responsabilisant en cas d'impayé

Présentation Visale, évolutions à compter du 30 septembre 2016

Les principales actions à venir

- Mise à disposition et diffusion des nouveaux supports par les équipes AL en région
- Campagne de communication, événements et actions de développement amplifiés à compter de début octobre.
- Poursuite des actions de développement en région pour informer, convaincre et former les acteurs de l'immobilier et du logement sur Visale, son intérêt, son utilisation.
- Forte mobilisation des équipes AL sur ce service ouvert à tous les jeunes et de façon ciblée aux salariés de plus de 30 ans.

Présentation Visale, évolutions à compter du 30 septembre 2016

Merci de votre attention

