

N° 520 - JANVIER 2026

GARANTIE VISALE : un cautionnement accordé au locataire

La garantie visale est une caution locative accordée par Action Logement. Elle garantit le paiement du loyer et des charges locatives au propriétaire en cas de défaillance de paiement. Gratuite, elle vise à faciliter votre recherche de logement en rassurant votre bailleur.

VISALE. 
CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

QUI PEUT EN BENEFICIER ?

La garantie VISALE est ouverte à tous les salariés ayant un salaire net mensuel inférieur ou égal à 1.710 € et sans limite d'âge.

Est concerné :

- ♦ Tout salarié (ou titulaire d'une promesse d'embauche) de plus de 30 ans du secteur privé et du régime agricole, entrant dans un logement du parc locatif privé, au plus tard dans les 6 mois suivant son entrée dans l'emploi caractérisée par la prise de fonction (hors CDI confirmé). Le dispositif est applicable quelque soit la situation d'emploi du salarié.
- ♦ Tout salarié de plus de 30 ans en mutation professionnelle, du secteur privé et agricole, entrant dans un logement du parc locatif privé, au plus tard dans les 6 mois suivant sa mutation professionnelle (quel que soit son contrat de travail), définie comme un changement de lieu de travail, dans la même entreprise ou le même groupe.
- ♦ Tout jeune de moins de 30 ans (de 18 à 30 ans inclus) quelle que soit la situation professionnelle, entrant dans un logement du parc locatif privé.
- ♦ Tout jeune de 30 ans au plus étudiant boursier ou non, statut étudiant ou d'un contrat d'alternance, plafond de loyer garanti sans justification de ressources (1.000 € Ile de France - 840 € villes et agglomérations de plus de 100.000 habitants, Corse, DROM) et **680 € toutes les autres villes**) entrant dans un logement du parc locatif privé ou social.
- ♦ Tout public éligible au bail mobilité (vous rapprochez de l'ADIL 24 pour en connaître les modalités) entrant dans un logement du parc locatif privé (locataires en formation professionnelle, étudiants, volontaires dans le cadre d'un service civique, salariés en mutation professionnelle ou en mission temporaire) dans le cadre d'une activité professionnelle, en stage, en contrat d'apprentissage.
- ♦ Tout salarié éligible au dispositif Louer Pour l'Emploi (LPE) sous réserve du respect des conditions définies par la Directive LPE.
- ♦ Tout ménage entrant dans un logement locatif privé géré par un organisme d'intermédiation locative agréé dans le cadre d'un mandat de gestion.

Nouveauté : pour les contrats saisonniers

- Être âgé(e) de 18 ans minimum (y compris les retraités saisonniers)
- Disposer d'un contrat de travail avec la mention « saisonnier », en cours au moment de la demande ou actif dans les 3 mois
- Éligibles dans les structures collectives, dans le parc social et pour tous types de logements y compris habitations légères de loisirs.

A titre expérimental, en partenariat avec des réseaux spécialisés, les actifs de moins de 30 ans et les alternants signant un **contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire** avec un **propriétaire de plus de 60 ans**, pourront bénéficier de la garantie Visale.

QUELS SONT LES AVANTAGES POUR LE PROPRIETAIRE ET LE LOCATAIRE ?

Pour que le logement ne soit plus un frein au parcours vers l'emploi, la garantie Visale :

- ♦ renforce le dossier du candidat locataire ;
- ♦ couvre le locataire en cas de difficulté de paiement du loyer pendant les trois premières années du bail ;
- ♦ sécurise les revenus locatifs des bailleurs privés pendant les trois premières années du bail ;
- ♦ assure les bailleurs privés contre les dégradations du logement ;
- ♦ est un engagement gratuit pour le locataire et pour le bailleur ;
- ♦ bénéficie d'une simplicité et d'une facilité d'adhésion via le site www.visale.fr ;
- ♦ dispense de toute autre caution personne physique ou morale.

A l'issue, si le locataire occupant le logement est toujours éligible, il pourra à nouveau bénéficier de la garantie.

QUELLES SONT LES GARANTIES ?

Prise en charge du paiement du loyer et des charges locatives prévus par le bail en cas de difficultés, ainsi que des dégradations locatives pendant les trois premières années d'occupation du logement.

Les sommes ainsi avancées par Action Logement Services devront être remboursées par le locataire à Action Logement Services au moyen d'un plan d'apurement, le cas échéant.

Les impayés de loyers et charges sont garantis à hauteur de :

Dans le parc locatif privé :

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

Dans le parc locatif social (ou assimilé loué à un étudiant) :

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

Les **dégradations locatives** sont garanties dans la limite de **2 mois de loyers et charges** inscrits au bail, pour les logements relevant du **parc locatif privé** :

- ♦ Les frais de remise en état du logement sont couverts en cas de dégradations locatives imputables au locataire, à l'exclusion des frais de remise en état du mobilier.
- ♦ Les dégradations locatives sont constatées au départ du locataire par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par un commissaire de justice.

Pour les contrats saisonniers

La durée de la garantie est limitée aux 9 premiers mois d'occupation du logement, quel que soit le parc locatif.

Pour les dégradations locatives : prise en charge jusqu'à deux mois de loyer et charges inscrits au bail, complétée le cas échéant d'une prise en charge des dommages mobiliers, à hauteur d'un mois de loyer.

QUELLES SONT LES CONDITIONS A REMPLIR ?

Conditions liées au bénéficiaire :

- ◆ Pour les salariés de plus de 30 ans, 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.
- ◆ Pour les salariés de plus de 30 ans qui bénéficient d'une promesse d'embauche, la demande ne peut être formulée que dans le délai de 3 mois maximum entre la date de signature de celle-ci et la date de prise de fonction prévue.
- ◆ 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 (hors étudiants et alternants) est éligible dans la limite d'un taux d'effort maximum de 50 % (loyer + charges / ressources du ménage).
- ◆ Pour les étudiants et alternants de 30 ans au plus (jusqu'au 31ème anniversaire), ne disposant pas de ressources propres, la garantie est accordée pour un montant de loyer maximum de 600 € (800 € en Île-de-France). Au-delà de ce loyer plafond, l'étudiant ou alternant devra relever des conditions fixées pour les autres catégories de ménages.
- ◆ Le locataire doit disposer d'un visa en cours de validité (cf. modalités).

Conditions liées au logement :

Dans le parc locatif privé, le logement doit :

- constituer la résidence principale du locataire, sauf dans le cadre d'un bail mobilité ;
- être situé sur le territoire français (métropole, DROM hors COM) ;
- être loué par un bailleur du parc privé, personne physique ou morale, autre que les organismes HLM ou SEM de construction et de gestion de logements sociaux ;
- être un logement non conventionné à l'APL, sauf convention Prêt Locatif Social (personnes physiques ou morales) ou ANAH ;
- faire l'objet de la signature d'un bail conforme à la loi.

Dans le parc locatif social, le logement doit :

- appartenir à des personnes morales (HLM, SEM, collectivités ou autre personnes morales) ;
- être conventionné à l'APL ;
- être un logement-foyer ;
- ou être conventionné ou non, situé dans des résidences étudiantes ou universitaires ayant vocation à accueillir des étudiants ;
- Pour les logements situés dans les DROM, les logements doivent appartenir aux organismes HLM et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

Exclusion des résidences touristiques ou RHVS (Résidences Hôtelières à Vocation Sociale).



Le bail :

- ne peut être conclu entre membres d'une même famille ;
- en cas de colocation, au delà de deux personnes, doit être individualisé pour chaque colocataire ;
- faire l'objet de la signature d'un bail conforme à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ;
- 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.

Pour les salariés, le loyer charges comprises ne doit pas dépasser 1.365 € (1.940 € en Île-de-France) ;

Pour les étudiants et alternants sans justification de ressources, le loyer maximum est de 680 € (1.000 € en Île-de-France).

QUELLES SONT LES MODALITES POUR EN BENEFICIER ?
--

Adhésion :

L'ensemble des démarches est réalisé en ligne via le site **www.visale.fr**, à savoir :

- Le locataire doit obtenir avant la signature du bail, un visa certifié par Action Logement Services, garantissant au bailleur son éligibilité ;
- Action Logement Services 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 Services 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 et effectuer ses remboursements en ligne.
- Action Logement Services pourra demander la résiliation du bail en justice, en cas de non-respect par le locataire de ses engagements.

En cas de déclaration de dégradations locatives :

La demande de prise en charge de dégradations locatives doit être adressée au plus tard dans les 60 jours calendaires qui suivent la récupération effective du logement.

La prise en charge de dégradations locatives est opérée déduction faite de la vétusté.

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'accès à Visale.

QUI CONTACTER ?

www.visale.fr

Pour tout complément d'information :

0970 800 800

(numéro non surtaxé)

du lundi au vendredi de 9 h à 18 h

SOURCE :

Action Logement - Fiche produit Garantie Visale

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.