



**Cabinet de la Ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité**  
*Seul le prononcé fait foi*

Paris, le mercredi 20 janvier 2016

DISCOURS de Sylvia PINEL

### **Présentation à la presse du dispositif « VISALE »**

M. le Président d'Action logement, M. le Président de l'APAGL, Mmes et MM. les représentants des partenaires sociaux, Mesdames et Messieurs,

Je suis heureuse de vous présenter, aujourd'hui, le nouveau dispositif de garantie des loyers, qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> février.

Je tiens tout d'abord à remercier les partenaires sociaux, Action Logement, l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives [APAGL], mais aussi la fédération des assureurs et les associations concernées par l'intermédiation locative.

Tous, ont contribué à élaborer, de manière partenariale, ce bel outil – efficace, simple et lisible – pour l'accès au logement des personnes précaires, mais aussi en faveur de l'emploi et de l'insertion sociale.

Comme vous le savez, l'impayé, ou le risque d'impayé, conduisent certains bailleurs à retirer leur bien du marché locatif, ou à renforcer leurs exigences pour le choix des locataires.

Ces conditionnalités peuvent se poser en termes de ressources, de stabilité professionnelle ou en demandant le cautionnement par un tiers.

Ces pratiques génèrent d'importantes inégalités dont sont victimes les ménages modestes ou aux revenus irréguliers ; et je pense tout particulièrement aux jeunes. Le présent dispositif apporte une réponse.

Comme l'a indiqué le Premier Ministre, en aout 2014, le Gouvernement a décidé de maintenir la création d'une garantie des loyers.

Mais nous avons choisi de réorienter celle prévue par la loi ALUR, la GUL, vers un mécanisme de sécurisation plus opérationnel, plus simple et plus rapide à mettre en œuvre, qui ne nécessite pas la création d'une nouvelle administration ; et surtout qui soit davantage ciblé en direction de celles et ceux qui en ont le plus besoin.

En effet, pour que la garantie des loyers soit efficace, il importe qu'elle offre un avantage comparatif aux candidats-locataires qui rencontrent des difficultés à fournir une caution à leur propriétaire.

Par ailleurs, la précédente garantie des risques locatifs, la GRL, présente un bilan en demi-teinte en raison notamment de sa lourdeur administrative et de certaines inadaptations. Le dispositif que nous avons élaboré en tire les enseignements.

Il nous est également apparu nécessaire d'articuler deux des préoccupations principales de nos concitoyens : l'emploi et le logement ; qui, je le rappelle, sont également des priorités du gouvernement.

Les deux sont souvent liées et il n'est pas acceptable que les difficultés dans la recherche de l'un soient un facteur aggravant de la recherche de l'autre.

En effet, il est difficile d'accéder au logement sans les ressources d'un emploi stable. Tout comme il est difficile de se positionner sur une offre d'emploi ou de changer d'emploi dans une zone où le marché immobilier est tendu.

Face à cette situation, il est indispensable de fluidifier les parcours résidentiels afin de favoriser les mobilités professionnelles.

Ainsi, conformément à la convention quinquennale, signée le 2 décembre 2014, entre mon ministère et Action logement et, après plusieurs mois de travail intense et d'échanges nourris, nous avons défini les contours et les modalités de ce dispositif.

Visale est une caution locative, mise à disposition du candidat-locataire qui en fait la demande sur le site visale.fr.

C'est un renversement par rapport au dispositif antérieur, dans lequel il incombait au propriétaire d'entamer la démarche et de souscrire un contrat.

Elle couvrira les impayés de loyers pendant les 3 premières années du bail, car c'est en début de bail que ces risques sont les plus forts.

Une fois ce délai passé, les contrats pourront basculer dans le système assurantiel privé pour les propriétaires qui le souhaiteront.

Cette caution sera financée par Action logement. Son coût est évalué autour de 130 millions d'euros, en rythme de croisière.

Elle est totalement gratuite pour le locataire éligible et pour le propriétaire.

Concernant les bénéficiaires, notre premier objectif est, comme je l'ai indiqué, de cibler celles et ceux qui sont pénalisés par une absence de garantie : les salariés précaires.

Elle sera donc ouverte aux personnes en CDD, même sous promesse d'embauche, aux CDI en période d'essai, aux missions d'intérim, aux intermittents, aux apprentis et même aux contrats aidés, dès lors que l'entrée dans l'emploi et dans le logement s'effectuent dans des délais rapprochés.

Par ailleurs, le Gouvernement souhaitant favoriser l'insertion des jeunes dans le logement, le dispositif est élargi à tous les jeunes salariés de moins de 30 ans, en CDD ou CDI, sous certaines conditions.

Je me réjouis qu'à l'issue de l'accord avec Action Logement, nous ayons pu assouplir les conditions d'accès pour les jeunes salariés et couvrir ainsi le plus grand nombre d'entre eux.

J'en profite pour rappeler que Visale s'ajoute à la Caution locative étudiante, la Clé, la garantie de l'Etat permettant aux étudiants d'accéder plus facilement à un logement et que le Gouvernement a généralisée en septembre 2015.

Enfin, Visale garantira les impayés des ménages, salariés ou non, accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative.

J'ai particulièrement souhaité que ces publics fragiles soit couverts, comme ils l'étaient par la GRL.

Ils bénéficieront, en outre, de mesures dérogatoires, comme, par exemple, le renouvellement de la caution Visale au bout des 3 ans de bail, s'il n'y a pas d'impayé.

Puisque j'évoque le passage de la GRL à Visale, je précise qu'il se fera progressivement, pour les contrats en cours, entre 2016 et 2017.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, plus aucun nouveau contrat GRL ne peut être souscrit. Les contrats passés avant cette date seront reconduits en 2016 pour une année supplémentaire.

En 2017, à leur expiration, les assureurs privés prendront le relai pour continuer à couvrir les propriétaires qui se sont engagés dans la GRL et dont les contrats n'ont pas subi d'impayé.

Et je tiens à remercier la Fédération Française des Sociétés d'Assurance qui s'est engagée en ce sens, à nos côtés.

J'insiste sur le fait qu'aucun propriétaire engagé dans la GRL ne sera abandonné, étant donné que les contrats en cours subissant des impayés, resteront pris en charge par l'Etat et Action Logement, pendant les 5 prochaines années.

Le lancement de ce nouveau dispositif est une première étape, destinée en priorité aux publics que je viens de vous présenter.

Je souhaite que, dans les prochains mois, nous allions plus loin, à la fois dans la simplification de Visale et dans l'élargissement des personnes éligibles.

Dans le projet de loi Egalité et Citoyenneté qui sera déposé au Parlement au printemps figurent des dispositions allégeant le formalisme applicable aux règles de cautionnement et permettant sa complète dématérialisation.

Là encore, le Gouvernement privilégie la simplicité et la fluidité des procédures.

Enfin, comme le Président de la République l'a récemment rappelé et conformément à la convention quinquennale avec Action logement, nous étudierons ensemble les modalités d'intégration dans Visale, des demandeurs d'emploi, en mobilité géographique et sans condition d'âge.

Il s'adresserait à des demandeurs d'emploi, notamment les jeunes, qui souhaitent changer de logement pour se rapprocher d'un bassin d'emploi adapté à leurs compétences.

Les principes de cet élargissement devront être discutés et définis avant la fin du premier semestre 2016 afin que nous soyons, le cas échéant, en capacité de mettre en place le ce renforcement, dès janvier 2017.

J'ai souhaité qu'Action logement et l'APAGL, par la voix de leurs présidents respectifs, Jacques Chanut et Jean-Jacques Denizard puissent vous présenter, la genèse et les contours de Visale.

Ils me succèderont à cette tribune, avant que Lucie Cahn procède à une démonstration du site internet visale.fr, qui mettra en lumière son utilité et sa commodité.