

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

Sommaire

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

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

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^{er} 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
↓

« 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, DOM¹), à l'exclusion des COM².

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^e 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.

¹ Guadeloupe, Martinique, Mayotte, Guyane, La Réunion.

² 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^{er} 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 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^{er} bail.

Le Bailleur accepte le bénéfice du dispositif Visale de manière dématérialisée par l'intermédiaire du site 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 indemnisables 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 ;

- 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 caution³ – 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^{er} 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

³ 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.

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.

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.

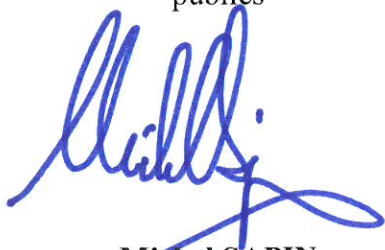
14.4 Modalités de règlement des différends relatifs à l'interprétation ou au respect de la Convention

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