

# Assurance loyers impayés : la garantie Visale évolue en 2026



© 2026 Les Echos Publishing

Créée en 2016, la garantie Visale est un système de cautionnement gratuit, assuré par l'organisme Action Logement, qui couvre les loyers et les charges impayés de la résidence principale (location vide ou meublée) des locataires. Un dispositif qui permet au candidat à la location de renforcer son dossier et de rassurer le propriétaire qui bénéficie ainsi d'une garantie fiable. Ainsi, depuis sa création, plus de 1,7 million de contrats ont été mis en place. Récemment, les règles de ce dispositif ont évolué. Tour d'horizon des principales nouveautés.

## Plafonds de loyers

Pour pouvoir bénéficier du dispositif Visale, le loyer (charges comprises) ne doit pas dépasser un plafond mensuel : 1 500 € en Île-de-France et 1 300 € sur le reste du territoire. À compter du 6 janvier 2026, les plafonds de loyers garantis par Visale sont relevés pour mieux tenir compte de l'évolution du marché locatif et refléter les particularités locales (cf. tableau ci-dessous). En outre, les montants de loyers garantis, différenciés selon la localisation des logements sur le territoire, tiennent désormais compte des spécificités des grandes agglomérations

de plus de 100 000 habitants.

## Plafond de ressources

Pour faciliter l'accès au logement des salariés de plus de 30 ans, le plafond de ressources mensuel du locataire, jusqu'alors fixé à 1 500 € nets par mois, est porté à 1 710 €. Ce plafond de ressources revalorisé ouvre ainsi l'accès à la location privée à un plus grand nombre d'actifs dans un contexte de forte tension locative.

## Couverture des impayés

Jusqu'à présent, la garantie Visale pouvait couvrir jusqu'à 36 mois d'impayés de loyers et l'équivalent de 2 mois de loyers (charges comprises) en cas de dégradations locatives. Une garantie qui peut être déclenchée pendant toute la durée d'occupation du logement. Nouveauté : Visale couvre désormais, avec les mêmes garanties, les 3 premières années d'occupation seulement.

**Précision :** à l'issue de ces 3 ans, le dispositif prévoit la possibilité d'établir un nouveau cautionnement Visale, mais à condition que le locataire soit toujours éligible et qu'il effectue une nouvelle demande auprès de Visale.fr.

Loyer maximal garanti par mois				
	Plafond 2025	Plafond 2026	Plafond 2025	Plafond 2026
Localisation du logement	Locataire déclarant des ressources		Forfait étudiant	
Région Île-de-France	Jusqu'à 1 500 €	Jusqu'à 1 940 €	800 €	1 000 €
Agglomérations > 100 000 habitants, la Corse, les DROM et Saint Martin (COM)	Jusqu'à 1 300 €	Jusqu'à 1 575 €	600 €	840 €

Toutes les autres  
communes

Jusqu'à  
1 365 €

680 €

**À noter** : le montant du loyer garanti est calculé en fonction des ressources du locataire, dans la limite de 50 % de ses revenus. Par exemple, si les revenus du locataire sont de 1 200 € nets par mois et le montant mensuel du loyer est fixé à 450 € (logement hors Île-de-France et hors agglomération de plus de 100 000 habitants), le loyer maximal garanti par Visale pour ce locataire est de 600 € ( $1\ 200 / 2$ ) pour un plafond de 1 365 €.

© 2026 Les Echos Publishing