

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et de la convention visée au 13^{ème} alinéa de l'article L.313-3 du CCH

Offre de services du Groupe Action Logement
distribuée dans la limite de l'enveloppe nationale annuelle

PERSONNES PHYSIQUES - ACCESSION

Référence provisoire :
PP_ACC_2_DIR

Mode d'intervention	Prêt	Droit ouvert	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
Date de validation : Conseil d'administration Action Logement Groupe	30/01/2019	Date d'application	Offres émises à compter du 31/01/2019	

Définition

Prêt distribué par Action Logement Services à des personnes physiques pour le financement de l'acquisition, suivie ou non de travaux d'amélioration, de la construction ou de l'agrandissement d'un logement affecté à leur résidence principale ou à celle de leur conjoint, de leurs ascendants ou descendants.

Bénéficiaires

Salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail.

Les préretraités sont assimilés aux salariés.

Cibles de bénéficiaires

Au moins 80% des ménages bénéficiaires doivent avoir un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds de ressources applicables au logement intermédiaire définis à l'article R.302-27 du CCH.

Opérations ou dépenses finançables retenues

- Construction, acquisition d'un logement neuf
- Acquisition d'un logement ancien sans travaux
- Agrandissement par un propriétaire de son logement par addition, surélévation ou mise en état d'habitabilité de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation

Conditions d'éligibilité

Conditions relatives au logement

- Les logements doivent être construits ou acquis sur le territoire métropolitain ou dans les DROM.

Il n'est pas possible d'intervenir lorsque le logement est un bateau-logement (péniche) ou une maison mobile (habitation légère de loisir), lesquels ne répondent pas à la définition de « bâtiment d'habitation » au sens des articles R. 111-1 et suivants du CCH.

Pour les opérations de construction ou d'acquisition d'un logement neuf :

- Les logements doivent respecter des conditions de performances énergétiques qui sont au moins celles fixées en application des articles L. 111-9 à L. 111-10 du CCH (Réglementation thermique applicable aux logements neufs, en métropole) ou des articles R. 162-1 à R. 162-4 du CCH dans les DROM (Réglementation Thermique, Acoustique et Aération).

Pour les opérations d'acquisition d'un logement ancien sans travaux :

- Le DPE du logement acquis dans l'ancien doit être classé en catégorie D au minimum.

Pour les opérations d'agrandissement :

- Les travaux d'agrandissement par addition, surélévation ou mise en état d'habitabilité de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation, doivent conduire à la création d'une surface habitable d'au moins 14 m².

Conditions relatives aux bénéficiaires

- **Critères « Employeur ou d'une commission d'information et d'aide au logement des salariés créée conformément aux articles L. 2315-45 et L. 2315-50 du Code du travail »: Qualification des critères de l'accord «Employeur (ou commission) »**

Dans le cas où des employeurs (ou commissions) décident de soumettre à leur accord préalable toute demande d'aide de leurs salariés, les seuls critères reconnus pour fonder leur décision sont ceux liés à :

- La durée de présence du salarié dans l'entreprise ;
- La nature du contrat de travail du salarié ;
- Une mobilité professionnelle du salarié ;
- Un montant maximum de rémunération du salarié.

Chaque employeur (ou commission) définit et met en œuvre les critères ci-dessus. Il les porte à la connaissance de ses salariés et des équipes d'Action Logement Services.

- **Critères « Action Logement » : Instruction de la demande d'aide**

Dans tous les cas, que les aides soient soumises ou non à l'accord préalable de l'employeur (ou commission), Action Logement Services apprécie la recevabilité du dossier au regard de deux catégories de critères :

- **Des cibles de priorisation en complément de celles définies dans la rubrique « cibles de bénéficiaires »**

- Etre en mobilité professionnelle.
- Acquérir un logement dans le cadre de la vente HLM.
- Acquérir un logement destiné à être occupé par une ou des personnes handicapées au sens de l'article de 114 du Code de l'action sociale et des familles.
Puis
- Etre primo-accédant.

- **Des critères liés à la solvabilité**

Conformément aux articles L.313-16 et suivants du Code de la consommation, Action Logement Services procède à une étude de solvabilité financière du demandeur à partir des données communiquées par celui-ci et également, à partir des données collectées auprès de sources externes, afin d'apprécier la recevabilité du dossier.

Caractéristiques

- **Montant** : le montant du prêt ne peut excéder la différence entre le coût total de l'opération et la somme des autres concours financiers obtenus. Il peut être modulé par l'employeur dans la limite des montants plancher et plafond.

Opérations de construction ou d'acquisition sans travaux

Montant maximum : 30% du coût total de l'opération à charge du bénéficiaire et notamment :

- Montant de l'acquisition ou des travaux de construction ou d'agrandissement ;
- Honoraires techniques, études et diagnostics y afférents ;
- Honoraires liés à la transaction ;
- Fiscalité liée à la construction ou à la transaction ;
- Redevance concessionnaire ;
- Charges et travaux de copropriété ou de mise en copropriété.

Dans la limite de :

Montant en €	Zones			
	A et A bis	B1	B2	C
Plancher	15 000	15 000	7 000	7 000
Plafond	25 000	20 000	15 000	10 000

Opérations d'agrandissement

Montant maximum : 100% du coût total des travaux et des honoraires y afférents (y compris les diagnostics), dans la limite de 10 000 €.

- **Durée** : libre, dans la limite d'un maximum de 20 ans.
- **Taux d'intérêt nominal annuel** : taux fixe égal au taux du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année n-1 avec un taux plancher de 1 %.

▪ **Délais d'intervention** :

Opérations de construction ou d'acquisition d'un logement neuf :

Le versement des fonds doit intervenir, au plus tard, à l'expiration de celui des deux délais suivant dont le terme est le plus éloigné :

- Un an après la délivrance de la déclaration d'achèvement des travaux de l'opération considérée ;
- Trois mois après la première occupation du logement.

Opérations d'acquisition d'un logement ancien sans travaux :

Le versement des fonds doit intervenir au plus tard 3 mois après l'acquisition.

Assurances à la charge du bénéficiaire

- Assurances décès, perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA), incapacité totale de travail (ITT) :
 - Obligatoires pour les opérations de construction et d'acquisition ;
 - Facultatifs mais recommandés pour les opérations d'agrandissement.
- Assurance prévue par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction : Quand la loi l'oblige.