

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 à 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 :

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	19/12/2022	Date d'application	01/03/2023	

Définition

Prêt distribué par Action Logement Services à des personnes physiques pour le financement de leur projet d'acquisition, de construction ou d'agrandissement d'un logement affecté à leur résidence principale

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 justifier au moment de la demande d'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, ou acquisition d'un logement neuf, en ce inclus l'accession sociale à la propriété sécurisée, et l'accession en bail réel solidaire,
- Acquisition d'un logement ancien vendu par un organisme de logement social dans le cadre de la vente HLM (article L443-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation),
- 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.

Pour les logements neufs

- 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 logements issus la vente HLM

- Les conditions relatives au logement sont celles fixées en application des articles L.443-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Pour les travaux 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.

Conditions relatives aux bénéficiaires

- **Critères « Employeur ou 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 les commissions ad hoc) 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 ad hoc) définit et met en œuvre les critères ci-dessus. Ces critères sont portés 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 ad hoc), 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, dans la limite du montant ci-après.

Le coût total de l'opération comprend :

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

Acquisition d'un logement neuf :

Montant maximum de 40 000 € dans la limite de 40% du coût total de l'opération.

Dans le cadre de l'accession sociale à la propriété sécurisée, l'accession en bail réel solidaire et la vente HLM :

Le montant maximum s'élève à 40 000€ sans plafonnement au regard du coût total de l'opération.

Travaux d'agrandissement :

Montant maximum : 100% du coût total de l'opération dans la limite de 20 000 €.

Durée du prêt :

Libre, dans la limite d'un maximum de 25 ans.

Taux d'intérêt nominal annuel :

Le taux fixe est déterminé périodiquement par Action logement Services en fonction des conditions de marché et des conditions particulières applicables à chaque produit. ALS informe les instances Action Logement Groupe préalablement à tout changement de taux et à leur publication sur le site Internet.

La demande devra être présentée avant la signature de l'acte authentique d'acquisition ; pour les travaux d'agrandissement, la demande devra être présentée après l'obtention des autorisations administratives.

Une seule aide sera accordée par ménage et par projet d'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.