

## 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<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.313-3 du CCH

### Offre de services du Groupe Action Logement Distribuée dans la limite des enveloppes nationales annuelles

PERSONNES PHYSIQUES – DISPOSITIF CADRE EXPERIMENTAL LOUER POUR L'EMPLOI			Référence provisoire : PP_LPE_2_DIR
Mode d'intervention	Aides diverses : Caution/Subvention/Prêt	Droit ouvert	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Date de validation Conseil d'administration Action Logement Groupe	12/04/2018	Dates d'expérimentation	Contrats signés du 15/05/2018 au 31/10/2018

### Définition

« Louer Pour l'Emploi (LPE) » désigne le dispositif regroupant plusieurs aides distribuées par Action Logement Services au profit des propriétaires bailleurs pour mobiliser un parc locatif privé afin de répondre prioritairement aux besoins des jeunes et des salariés en mobilité professionnelle. Ce dispositif fait l'objet d'une expérimentation jusqu'au 31 octobre 2018 sur les territoires partenaires ayant conclu un accord avec Action Logement Services. La liste de ces territoires est accessible sur le site [www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr).

Ce dispositif gratuit se matérialise par la conclusion d'un contrat synallagmatique (article 1106 du Code Civil) dénommé « Louer Pour l'Emploi » entre le propriétaire bailleur ou son représentant dument mandaté et Action Logement Services. Ce contrat précise les conditions de délivrance par Action Logement Services d'un certain nombre d'aides en contrepartie de l'engagement par le bailleur de signer, pendant toute la durée du contrat LPE, un ou plusieurs baux d'habitation avec un locataire labellisé LPE bénéficiant d'une certification délivrée par Action Logement Services dénommée visa. Ces locataires figurent sur une liste mise à disposition du bailleur par Action Logement Services.

S'agissant d'un droit ouvert, il est précisé que cette notion recouvre les aides pour lesquelles, toute personne qui répond aux critères d'éligibilité peut obtenir, sans intervention d'un employeur assujetti, le produit souhaité dans le cadre d'une enveloppe annuelle.

### Bénéficiaires

- Toute personne physique ou morale, autre qu'un organisme HLM (article L 411-2 du CCH) ou une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux (article L 411-2-1 du CCH), propriétaire d'un logement locatif répondant aux « conditions d'éligibilité ».

Sont considérées comme « propriétaire bailleur personne physique » :

- Une personne physique ;
- Une indivision de personnes physiques ;
- Une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré.

### Objet du contrat

Le contrat « Louer Pour l'Emploi » donne accès au bailleur, sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité, à une ou plusieurs aides d'Action Logement Services suivantes :

- A minima :
  - Le contrat de cautionnement « Visale » permettant la couverture des loyers impayés (cf. directive « VISALE – dispositif général »),

- La couverture des dégradations locatives, selon les conditions définies au paragraphe « conditions spécifiques des aides dégradations locatives et garantie de continuité de loyers ».
- et selon le lieu d'implantation du logement, la garantie de continuité de loyers en cas d'entrée tardive du candidat entre deux locations, selon les conditions définies au paragraphe « conditions spécifiques des aides dégradations locatives et garantie de continuité de loyers »
- En option, l'une ou plusieurs aides suivantes :
  - Des aides à la rénovation énergétique du logement, délivrées sous la forme de prêt ou de subvention et distribuées par Action Logement Services selon les conditions définies par la directive « Dispositif expérimental Louer Pour L'Emploi- Aides à la rénovation énergétique ».
  - La prise en charge des honoraires de location au titre du mandat de gestion signé entre le bailleur et l'un des professionnels de l'immobilier agréés par Action Logement Services, selon les conditions définies dans la directive « Dispositif expérimental Louer Pour L'Emploi- Indicateurs ».
- En contrepartie de l'une ou plusieurs de ces aides, le bailleur accepte :
  - De plafonner son loyer selon les conditions définies aux « Conditions d'éligibilité »,
  - De signer un bail avec un candidat locataire labellisé LPE et détenteur d'un visa en cours de validité,
  - D'informer Action Logement Services du départ du locataire dès la réception du congé ou de reprise des lieux par huissier.

## Conditions d'éligibilité

---

### ▪ Candidats locataires concernés

Le bailleur bénéficiant du contrat LPE s'engage à signer un bail d'habitation avec un locataire labellisé LPE bénéficiant d'une certification dénommée visa en cours de validité.

- Le visa est délivré sous réserve du respect, par le candidat locataire, des conditions définies par la directive « VISALE – dispositif général ».
- La labellisation LPE du locataire est accordée sous réserve du respect par celui-ci des conditions suivantes :
  - Etre salarié (ou titulaire d'une promesse d'embauche) en mobilité professionnelle d'une entreprise privée et entrer dans un logement du parc locatif privé :
    - au plus tard dans les 6 mois suivant son entrée dans l'emploi-caractérisée par la prise de fonction- et avant la fin de son contrat de travail, à l'exception des CDI confirmés,
    - au plus tard dans les 6 mois suivant sa mutation professionnelle, définie comme un changement de lieu de travail, dans la même entreprise ou le même groupe, y compris les CDI confirmés.
  - En l'absence de candidat respectant les conditions ci-dessus, Action Logement Services se réserve le droit d'inscrire sur la liste des candidats labellisés les locataires bénéficiant d'un visa en cours de validité et dont la situation est en adéquation avec le logement proposé.

Dès lors qu'une personne d'un ménage locataire est éligible, l'ensemble du ménage est éligible.

### ▪ Logements concernés

- Les logements doivent être situés sur les territoires concernés par l'expérimentation.
- Pour les bailleurs personnes physiques, propriétaire unique, en indivision ou dans le cadre d'une SCI familiale :
  - Les logements non conventionnés à l'APL au sens de l'article L. 351-2 du CCH;
  - Les 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 ;
  - Les logements ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles R 331-17 à R 331-21 du CCH (convention PLS – Prêt locatif social- personnes physiques).
- Pour les bailleurs personnes morales, autres que les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux :
  - Les logements non conventionnés à l'APL au sens de l'article L. 351-2 du CCH ;

- Les logements ayant fait l'objet d'un conventionnement APL, au titre de l'annexe II du R 353-90 du CCH, en application du 3e de l'article L. 351-2 du CCH (convention PLS institutionnels).
- Les logements ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles L. 321-4 (conventionnement Anah hors APL), L. 321-8 (conventionnement Anah APL) et du R 321-23 du CCH ; Sont également exclus des bailleurs personnes morales, pour cette seule catégorie de logements, les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage agréés au titre de l'article L 365-2 du CCH.

▪ **Droit d'exclusivité**

Pendant la durée du contrat LPE, le bailleur s'engage à respecter une période d'exclusivité en faveur des candidats labellisés LPE. Pendant cette période, le bailleur ne peut pas proposer le logement à un autre candidat non labellisé par Action Logement Services.

- **Durée de la période d'exclusivité** : la période d'exclusivité est au maximum de 30 jours à compter de la signature du contrat LPE ou de la date de mise à disposition du logement à la visite si elle est postérieure.
- **Echéance de la période d'exclusivité** : à l'issue de la période d'exclusivité et en l'absence de candidat labellisé LPE, le bailleur est libre de proposer le logement à un autre candidat de son choix. Si celui-ci ne peut être labellisé, le contrat LPE devient caduc.
- **Option « Aides à la rénovation énergétique »** : le bailleur s'engage à informer Action Logement Services de la mise à disposition du logement au plus tard dans les 8 jours suivants l'achèvement des travaux. La période d'exclusivité court alors à compter de la date d'information.

▪ **Plafond de loyer**

Le propriétaire ayant souscrit un contrat LPE s'engage à ne pas dépasser un loyer maximal hors charges. Ce loyer maximal est défini en fonction des aides délivrées par Action Logement Services, en référence aux plafonds du loyer intermédiaire (Art. R 302-29 CCH + art. 2 terdecies D I 1 CGI) en vigueur par m<sup>2</sup> de surface utile définie à l'article R 353-16 du CCH.

**Loyer maximum autorisé au 1<sup>er</sup> Janvier 2018**

Contrat LPE	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds loyer intermédiaire applicables en 2017 (€/m <sup>2</sup> Surface utile)	16,83€	12,5€	10,07€	8,75€	8,75€
1/Visale/Dégradations locatives et garantie de continuité des loyers	115%	110%	105%	100%	100%
2/Visale/Prise en charge des honoraires de mandat de gestion *					
3/Visale/Rénovation énergétique avec ou sans prise en charge des honoraires de mandat de gestion **	100%	100%	95%	90%	90%

Comme pour les plafonds du logement intermédiaire :

- La surface à prendre en compte est la surface habitable, augmentée dans la limite de 8 m<sup>2</sup> par logement de la moitié des annexes.
- Les plafonds varient en fonction de la surface du logement. Il est fait application d'un coefficient de structure calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement :  $0,7 + 19/S$ . Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Par dérogation pour les zones A bis, A et B1, en cas de situation particulière, l'effort loyer consenti devra au minimum être de 10% par rapport au loyer précédent justifié par le bail du locataire sortant.

Par dérogation pour les zones B2 et C, en cas de situation particulière, l'effort loyer consenti se traduit par le maintien du loyer précédent justifié par le bail du locataire sortant.

▪ **Durée minimum du contrat LPE**

Contrat LPE	Durée minimum
1/Visale/Dégradations locatives et garantie de continuité des loyers	3 ans
2/Visale /Prise en charge des honoraires de mandat de gestion *	6 ans
3/Visale/Rénovation énergétique avec ou sans prise en charge des honoraires de mandat de gestion **	9 ans

\*Comprend les garanties du 1/

\*\* Comprend les garanties du 1/ et 2/

## Conditions spécifiques des aides dégradations locatives et garantie de continuité de loyers

Les bailleurs ayant souscrit un contrat LPE avec Action Logement Services bénéficieront des dispositions particulières suivantes :

- **Couverture des frais de dégradations locatives après le départ du locataire labellisé LPE :**
  - **Définition** - Action Logement s'engage à prendre en charge le coût des travaux de remise en état du logement garanti en cas dégradations locatives imputables au locataire et causées par lui durant sa période d'occupation. Celles-ci sont constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par acte d'huissier.
  - **Plafond** - Le plafond de prise en charge est de 8 000 € TTC pour les logements nus et de 3 000 € TTC pour les logements meublés. Dans le cadre de la couverture de dégradations locatives, le bailleur conserve à sa charge, à titre de franchise absolue, une somme équivalente au montant du dépôt de garantie résiduel (déduction faite des loyers et charges dus), versé par le locataire. La prise en charge est opérée déduction faite de la vétusté telle que définie dans le contrat LPE.
  - **Délai de présentation de la demande** - La demande de prise en charge de dégradations locatives doit être adressée au plus tard dans les 60 jours calendaires qui suivent la récupération effective du logement<sup>1)</sup>
  - **Justificatifs** : Le bailleur devra fournir à l'appui de sa demande de prise en charge les éléments suivants :
    - Etat des dommages : Copie de l'état des lieux contradictoire, ou du constat d'huissier,
    - Dépenses de réparation : Factures d'entreprise ou ticket de caisse de matériaux.
- **Garantie de continuité des loyers suite au départ du locataire labellisé LPE :**
  - **Définition** - Suite au départ du locataire intervenant au cours du contrat LPE, Action Logement Services s'engage à verser une indemnité jusqu'à l'entrée dans les lieux d'un nouveau candidat locataire labellisé dans la limite du plafond. La prise en charge prend effet soit à la date de fin du délai de préavis légal, même en cas de départ anticipé du locataire, soit à la date de reprise des lieux en cas d'abandon du logement par le locataire.
  - **Conditions** – Cette prise en charge ne concerne que les logements situés en zones A BIS, A et B1 définies par l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du CCH.
  - **Plafond** – La garantie est équivalente au montant du loyer, des charges récupérables et des taxes locatives quittancées figurant dans le bail du dernier locataire, limitée à 1 mois sans franchise ni carence.
  - **Délais de présentation de la demande** – le bailleur doit adresser sa demande de prise en charge au plus tard :
    - Dans les 15 jours après l'entrée dans les lieux du nouveau locataire,
    - A l'issue du premier mois de vacance du logement.
  - **Versement de l'aide** – Le versement intervient après réception de l'ensemble des pièces justificatives requises dans le dossier de la demande d'aide (copie du nouveau bail, copie de l'état des lieux contradictoire, du constat d'huissier).

Ces dispositions sont applicables sous réserve des conditions supplémentaires suivantes :

- Le bailleur ayant souscrit un contrat LPE avec Action Logement Services a fait une demande de cautionnement Visale sur le site web dédié au plus tard le jour de la signature du bail et ce pour chaque nouvelle entrée dans les lieux et,
- Le bailleur a signé un bail avec un candidat locataire détenteur d'un visa en cours de validité à la date de demande du contrat de cautionnement Visale par le bailleur et labellisé LPE.

Les autres dispositions du dispositif Visale restent inchangées.

<sup>1</sup> Elle est caractérisée par l'une des situations suivantes : la remise définitive des clés par le locataire, l'état des lieux de sortie contradictoire, le constat d'huissier d'état des lieux de sortie, le procès-verbal de reprise par huissier, le décès du locataire dans les cas où le décès met fin au bail en application de la législation