

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 :

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	21/07/2020	Date d'application	Offres émises à compter du 01/09/2020	

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 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 bien immobilier à destination de résidence principale, avec ou sans travaux, y compris l'accession sociale à la propriété (dont la vente HLM) et l'accession en bail réel solidaire
- 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 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 E au minimum.

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

- Si le logement ne respecte pas les conditions de performance énergétique citées précédemment, le programme de travaux présenté par le demandeur devra permettre de transformer la classe énergétique du logement en E 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.

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 du montant ci-après.

Le coût total de l'opération comprend :

- 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 ;
- Charges et travaux de copropriété ou de mise en copropriété ;
- Frais d'acquisition et de garantie.

Opérations de construction ou d'acquisition, avec ou sans travaux : Montant maximum de 40 000 € dans la limite de 40% du coût total de l'opération.

Pour les opérations de vente HLM et les levées d'option des opérations réalisées en PSLA, le montant maximum s'élève à 40 000€ sans plafonnement au regard du coût total de l'opération.

Opérations d'agrandissement : Montant maximum : 100% du coût total des travaux et des honoraires y afférents (y compris les diagnostics), dans la limite de 20 000 €.

Durée du prêt : libre, dans la limite d'un maximum de 25 ans.

Taux d'intérêt nominal annuel : taux fixe à 0.5%.

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.