

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH), de la convention visée au 13ème alinéa de l'article L.313-3 du CCH et de la convention relative au Plan d'investissement volontaire d'Action Logement portant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 entre l'Etat et Action Logement

Offre de services du Groupe Action Logement

PERSONNES PHYSIQUES –

DISPOSITIF EXPERIMENTAL LOUER POUR L'EMPLOI DANS LA METROPOLE ET DANS LES DROM

Référence :
PP_LPE_2_DIR

Mode d'intervention

Aides diverses :
Caution/Subvention/Prêt

Droit ouvert

Oui Non

Date de validation
Conseil d'administration
Action Logement Groupe

21/07/2020

Date d'application

Du 22/07/2020
au
31/12/2021

Définition

Louer pour l'Emploi (LPE) est un pack d'aides et services d'Action Logement au profit des propriétaires bailleurs, pour mobiliser des logements locatifs privés prioritairement pour les jeunes et les salariés en mobilité professionnelle.

Le dispositif « Louer Pour l'Emploi » (LPE) donne lieu à la signature d'un contrat entre Action Logement Services et le bailleur qui définit les aides et services choisis dans le pack et leurs contreparties.

- A minima, le pack d'aides et de services comprend :
 - Le contrat de cautionnement « Visale » permettant la couverture des loyers impayés (selon la directive VISALE en vigueur),
 - La couverture des dégradations locatives et la garantie de continuité de loyers entre deux relocations ou la prise en charge du loyer avant l'entrée dans les lieux du locataire selon les conditions définies au paragraphe « caractéristiques principales ».
- En option et selon les conditions définies au paragraphe « caractéristiques optionnelles », les aides suivantes :
 - Les aides à la rénovation énergétique du logement délivrées sous la forme de subvention ou de prêt,
 - La prise en charge des honoraires de location

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 ».

Le cas échéant, sont éligibles les sociétés civiles immobilières constituées exclusivement d'associés personnes physiques dont au moins un salarié d'une entreprise du secteur privé.

Conditions d'éligibilité

▪ Logements concernés

Le logement doit être situé soit dans les communes situées en zones A, Abis, B1 (arrêté du 1er août 2014 modifié) soit dans les communes du programme Action Cœur Ville (ACV).

A titre dérogatoire, le logement pourra être situé dans les communes situées en zones B2 et C dans le cadre d'un engagement formalisé avec l'EPCI en réponse à des besoins spécifiques en matière d'accompagnement des parcours emploi/logement.

Le logement doit être loué au titre de résidence principale du locataire, ce qui est présumé pour les locataires saisonniers.

▪ Locataires concernés

Le locataire labellisé LPE doit bénéficier d'une certification VISALE dénommée « visa » en cours de validité.

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.

Caractéristiques principales

Le bailleur ayant souscrit un contrat Louer Pour l'Emploi avec Action Logement Services bénéficiera des dispositions particulières suivantes :

- **Visale** : Le contrat de cautionnement « Visale » permettant la couverture des loyers impayés (selon la directive VISALE en vigueur),
- **Garantie de prise en charge du loyer avant l'entrée dans les lieux du premier locataire :**
 - **Définition** - Pendant la période d'exclusivité, ALS s'engage à verser une indemnité - calculée au prorata temporis en jours calendaires de vacances - jusqu'à l'entrée dans les lieux du premier locataire labellisé dans la limite du plafond. La prise en charge prend effet entre la date de signature du contrat LPE, soit la date de mise à disposition du logement, et la date de signature du bail avec un locataire labellisé.
 - **Conditions** - Cette prise en charge ne concerne que les logements dans les communes situées en zones A, A bis, B1 et dans les villes du programme ACV.
 - **Plafond du montant garanti** - La garantie est équivalente au montant de loyer, des charges récupérables et des taxes locatives quittancées figurant dans le bail du locataire entrant, limitée à 1 mois avec une carence de 7 jours.
- **Garantie de continuité des loyers à la suite du départ du locataire labellisé LPE :**
 - **Définition** - À la suite du 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 LPE dans la limite du plafond. La prise en charge prend effet 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 dans les communes situées en zone A, A bis, B1 et dans les villes du programme ACV
 - **Plafond du montant garanti** - 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.
- **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 de dégradations locatives imputables au locataire et causées par lui durant sa période d'occupation.

- **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. 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)

Caractéristiques optionnelles

Le bailleur ayant souscrit un contrat Louer Pour l'Emploi avec Action Logement Services pourra bénéficier des dispositions optionnelles suivantes :

▪ La prise en charge des honoraires de location

A compter de son agrément par Action Logement Services, le professionnel de l'immobilier pourra proposer au bailleur et au locataire la prise en charge par Action Logement Services de ses honoraires pour tout bail signé dans le cadre d'un contrat LPE souscrit, grâce à son intermédiaire.

○ Professionnels de l'immobilier éligibles

- Les professionnels de l'immobilier titulaires de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
- Les organismes d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale agréés au titre des articles L. 365-4 et R 365-4 du CCH.

○ Nature des honoraires pris en charge : les honoraires de location facturés au bailleur et au locataire portant sur les activités suivantes : visite du preneur ; constitution du dossier ; rédaction du bail ; réalisation de l'état des lieux. Les frais d'entremise ou de mise en relation sont exclus.

○ Conditions - Le bailleur a signé au préalable un contrat LPE avec Action Logement Services et un bail a été signé avec un locataire disposant d'un visa en cours de validité. Les honoraires n'ont été versés ni par le bailleur ni par le locataire.

○ Montant - La prise en charge inclut la totalité des honoraires facturés au bailleur et au locataire dans la limite des plafonds de l'article 5-1 de la loi de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

▪ Aides à la rénovation énergétique :

○ Définition - Subvention et prêt distribués par Action Logement Services aux propriétaires bailleurs pour le financement prioritairement de travaux de rénovation énergétique de logements locatifs privés, y compris dans les parties communes des copropriétés.

○ Nature des opérations ou dépenses finançables retenues- Le propriétaire bailleur doit réaliser des travaux d'isolation thermique (l'isolation des murs du logement, l'isolation des combles et des planchers). Si le diagnostic technique ne requiert pas de travaux d'isolation, le projet devra porter au moins sur l'une des opérations suivantes :

- Remplacement de système de chauffage ;
- Equipement de chauffage ou d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Ces travaux doivent répondre aux caractéristiques techniques et aux critères d'éligibilité définis par l'arrêté du 30 mars 2009.

Les travaux doivent impérativement être réalisés par une entreprise bénéficiant d'un signe de qualité *Reconnu Garant de l'Environnement* (RGE).

Le propriétaire bailleur doit justifier de l'intervention d'un opérateur assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) missionné par ses soins pour la réalisation des travaux.

L'AMO intervenant au chantier présente les garanties suffisantes définies par Action Logement Services.

Les aides délivrées permettent de financer :

- Les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ;
- Le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économie d'énergie et le coût des travaux nécessaires ;
- Les frais de maîtrise d'œuvre et des études relatives aux travaux ;
- Les frais de diagnostic de performance énergétique ou d'audit énergétique, réalisé en dehors des obligations réglementaires ;
- Les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par le bénéficiaire.

- **Caractéristiques des aides** : ces aides à la rénovation énergétique sont cumulables avec les autres aides existantes et notamment les aides de l'Anah sans permettre un surfinancement de l'opération.
 - **Subvention** : permettant de financer exclusivement les travaux de rénovation énergétique et leurs travaux nécessaires (arrêté du 30 mars 2009 modifié).
 - **Montant maximum** : 15 000 €.
 - **Prêt** : prêt à taux préférentiel et indissociable de la subvention couvrant le reste à charge après subvention et les éventuels autres travaux de réhabilitation.
 - **Montant maximum** : 30 000 €.
 - **Durée** : 240 mois maximum dont un différé d'amortissement possible de 36 mois maximum.
 - **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%
 - **Assurance** : facultatives mais recommandées : Assurances Décès, Perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA), Incapacité totale de travail (ITT).
 - **Garanties** : Action Logement Services pourra demander la mise en place d'une caution solidaire ou de toute autre garantie applicable.
 - **Conditions d'éligibilité liés à la solvabilité** : conformément aux articles L.312-14 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 telles que prévues à l'article L.312-16 du Code de la consommation, afin d'apprécier la recevabilité du dossier.

Contreparties

Les aides du contrat LPE sont accordées également sous réserve que le bailleur accepte les contreparties ci-dessous

▪ Droit d'exclusivité

- **Définition** - Pendant la durée du contrat LPE, le bailleur s'engage à respecter une période d'exclusivité en faveur des candidats labellisés LPE
- **Durée** - 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.

A titre dérogatoire, pour les contrats signés dans les communes concernées par le logement saisonnier, la période d'exclusivité démarre 30 jours avant la mise à disposition du logement fixée contractuellement. A l'issue de la période de location du logement saisonnier, le contrat est maintenu jusqu'à la période suivante.

▪ Plafond de loyer

- **L'effort de loyer** consenti par le bailleur est en référence aux plafonds des loyers des logements intermédiaires (Art. R 302-29 CCH + art. 2 terdecies D I 1 CGI).
 - Si le loyer précédent est inférieur aux plafonds cités précédemment, l'effort de loyer sera d'au plus de 10% par rapport au loyer du précédent locataire.
 - Si le loyer précédent est supérieur aux plafonds alors l'effort de loyer portera le loyer aux plafonds des logements intermédiaires dans la limite d'un effort de 10% du loyer précédent.
 - A défaut de locataire sortant, se référer audits plafonds des loyers des logements intermédiaires.

▪ **Durée minimum du contrat LPE**

- Le contrat LPE aura une durée de :

Aides et Services compris dans le contrat LPE	Durée minimum
<ul style="list-style-type: none">○ Visale○ Dégradations locatives et garantie de continuité des loyers○ Garantie de prise en charge du loyer avec l'entrée dans les lieux○ Avec ou sans prise en charge des honoraires de location	3 ans
<ul style="list-style-type: none">○ Visale○ Dégradations locatives et garantie de continuité des loyers○ Garantie de prise en charge du loyer avec l'entrée dans les lieux○ Rénovation énergétique○ Avec ou sans prise en charge des honoraires de location	6 ans

Dans les communes concernées par le logement saisonnier la durée et la période de mise à disposition du logement sont fixées contractuellement.

Cumul

Les aides de la présente directive ne sont pas cumulables avec les autres aides d'Action Logement Services.