PERSONNES PHYSIQUES

Action dans les départements et Régions d'Outre-Mer Opérations de production de logements neufs en accession, Acquisition, amélioration, acquisition-amélioration, régularisation foncière de logements existants

MODE D'INTERVENTION : **Prêt**	**DATE D'APPLICATION :** **31/03/2023**
DATE DE VALIDATION, CONSEIL D'ADMINISTRATION ACTION LOGEMENT GROUPE : **23/03/2023**	**REFERENCE :** **PP_AOM_DIR**

DÉFINITION

Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts, pour l'achat de logements neufs en accession à la propriété et pour l'amélioration, l'acquisition-amélioration ou la régularisation foncière de logements existants. Ces prêts s'adressent à des salariés dont le logement financé constitue la résidence principale.

Ces prêts sont distribués par Action Logement Services ou les Guichets Uniques dans les départements d'Outre-Mer suivants : Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte et La Réunion.

GUICHETS UNIQUES

Filiales exclusives d'Action Logement Services, les Guichets Uniques offrent un accompagnement et un conseil personnalisés pour l'accession très sociale et l'amélioration de l'habitat dans les départements d'Outre-Mer. Ils réalisent, directement ou indirectement, pour les salariés bénéficiaires les prestations de services et d'intermédiation financière facilitant l'accession à la propriété, l'amélioration de l'habitat et l'accès à la vente de logements sociaux.

En particulier, les Guichets Uniques (arrêté du 29 avril 1997 pris en application des articles L. 301-1 et L. 301-2 du CCH et arrêté du 14 mars 2011) assurent la relation avec les organismes financeurs sur l'instruction financière des dossiers de Logements Evolutifs Sociaux (LES), de Logements en Accession Sociale et Très Sociale (LAS et LATS à Mayotte) et les dossiers d'Amélioration de l'Habitat (AAH). Leur mission couvre la distribution des aides financières octroyées par les organismes financeurs et leur gestion tout au long de la durée de vie des prêts, jusqu'au recouvrement amiable et judiciaire le cas échéant, sur décision des organismes financeurs.

BENEFICIAIRES

Le bénéficiaire, personne physique, relève d'une des catégories suivantes :

- propriétaire occupant ou accédant à la propriété relevant des plafonds sociaux lui permettant d'être éligible aux dispositifs accompagnés par les Guichets Uniques,
- propriétaire occupant ou accédant à la propriété, salarié du secteur privé, quelque soit la nature du contrat de travail, quel que soit l'effectif de l'employeur et son secteur d'activité,
- propriétaire occupant souhaitant achever son logement à Mayotte ou souhaitant acquérir son foncier dans le cadre d'une régularisation à Mayotte et en Guyane.

Pour les aides sous plafond de ressources, l'appréciation des ressources se fait au moment de la demande, pour l'ensemble du ménage.

OPERATIONS FINANCABLES ET CONDITIONS D'ELIGIBILITE

Opérations finançables

1. **Opérations de production de logements neufs en accession ou d'acquisition, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration de logements existants**
   - Opérations de construction de logements neufs en vue de l'accession à la propriété pour les personnes sous plafond de ressources, du ressort des Guichets Uniques :
     - Logements Evolutifs Sociaux (LES)
     - Logements en Accession Très Sociale (LATS) à Mayotte
     - Logements en Accession Sociale (LAS) à Mayotte
   - Opérations d'amélioration ou d'acquisition-amélioration de logements existants au profit de propriétaires occupants sous plafond de ressources du ressort des Guichets Uniques (arrêté du 14 mars 2011).
   - Opérations de production de logement en accession très sociale à la propriété à Mayotte au profit des personnes physiques percevant au plus au moment de la demande de l'aide 1,2 x SMIC.

2. **Opérations de régularisation foncière**
   - Opérations de régularisation foncière des constructions informelles de propriétaires occupants, suivie ou non de travaux, en Guyane (sans condition de ressources).
   - Opérations de régularisation foncière de logements existants suivie ou non de travaux d'achèvement, à Mayotte (sans condition de ressources).

3. **Opérations de réhabilitation**
   - Opérations de réhabilitation de logements existants du parc privé pour loger les jeunes en Martinique (sans condition de ressources).
   - Opérations de réhabilitation de logements existants indignes en centre-ville ou centre-bourg au bénéfice de propriétaires occupants salariés sous plafond LLTS en Guadeloupe.

Pour les opérations d'accession n'entrant dans le champ de la présente directive, se référer à la directive PERSONNES PHYSIQUES ACCESSION référencée PP_ACC_2_DIR***, qui peut leur être éventuellement applicable.***

Conditions relatives au logement

- Le logement doit être la résidence principale du bénéficiaire ou, en cas de bail dans le cadre d'opérations d'acquisition et d'acquisition-amélioration, de son locataire.
- Pour les opérations de régularisation foncière, le logement doit être situé dans le périmètre d'une opération d'amélioration de l'habitat (RHI, OPAH, OGRAL, OIN).

Critères de solvabilité des bénéficiaires : Instruction de la demande d'aide

Action Logement Services apprécie la recevabilité du dossier au regard des critères suivants liés à la solvabilité : conformément aux articles L.312-14 et suivants et 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 telles que prévues à l'article L.312-16 du Code de la consommation, afin d'apprécier la recevabilité du dossier.

Conditions relatives aux travaux

Les travaux doivent être réalisés par une entreprise selon les règles de l'art pratiquées en la matière.

CARACTÉRISTIQUES

Le taux fixe applicable aux prêts accordés par Action Logement Services 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 *****.

Action Logement Services se réserve le droit d'appliquer le taux en vigueur au moment de l'émission de l'offre de prêt si celle-ci intervient plus de 3 mois après réception du dossier complet. Les caractéristiques financières du prêt accordé par Action Logement Services sont celles figurant dans l'offre de prêt.

Les caractéristiques de financements pour chaque typologie d'opération figurent ci-après.

Opérations de production de logements en accession, d'acquisition et d'acquisition-amélioration	Montant maximum	Taux	Durée maximum	Différé d'amortissement maximum	Echéance
LES / LATS / LAS	40 000€	Fixe *	25 ans	2 ans	Mensuelle
Acquisition-amélioration ou d'amélioration de logements existants (AAH) (1)	40 000€	Fixe *	25 ans	Sans objet	Mensuelle
Opérations de production de logement en accession très sociale à la propriété à Mayotte au profit des personnes physiques percevant au plus au moment de la demande de l'aide 1,2 x SMIC (2)	100 000€	Fixe *	20 ans	2 ans	Mensuelle

(1) Le préfinancement est possible dans les mêmes conditions de taux que les prêts à long terme, dans la limite du coût de l'opération et sur une durée de 3 ans.
(2) Pour les opérations de construction de logements en accession très sociale : intervention à hauteur de 100 % du coût TTC des travaux, dans la limite de 100 000 €.

Opérations de régularisation foncière	Montant maximum	Taux	Durée maximum	Différé d'amortissement maximum	Echéance
Régularisation foncière de construction informelle en Guyane	30 000€	Fixe *	10 ans	Sans objet	Mensuelle
Régularisation foncière de construction informelle suivie de travaux en Guyane	50 000€	Fixe *	10 ans	Sans objet	Mensuelle
Régularisation foncière précédant des travaux d'achèvement de logements existants à Mayotte (1)	50 000 €	Fixe *	20 ans	2 ans	Mensuelle

(1) Pour les opérations de travaux d'achèvement, précédées ou non d'une régularisation foncière : intervention à hauteur de 100% du coût TTC des travaux, dans la limite de 50 000€.

Opération de réhabilitation	Montant maximum	Taux	Durée maximum	Différé d'amortissement maximum	Echéance
Réhabilitation de logements existants du parc privé de propriétaire bailleur pour loger les jeunes	30 000 €	Fixe *	20 ans	2 ans	Mensuelle
Opérations de réhabilitation de logements existants indignes en centre-ville et centre-bourg (1)	100 000 €	Fixe *	20 ans	2 ans	Mensuelle

(1) Intervention à hauteur de 100 % du coût TTC des travaux, dans la limite de 100 000 €

ASSURANCES OBLIGATOIRE 0 LA CHARGE DU BENEFICIAIRE PERSONNE PHYSIQUE

Assurances décès, perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA), incapacité totale de travail (ITT).

Pour les opérations de construction, 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.

GARANTIES A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE

Action Logement Services pourra demander la mise en place d'une caution solidaire ou de toute autre garantie applicable.