

ADDENDUM DIRECTIVE ACCESSION

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 PLUS			Référence provisoire : 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	12/06/2018	Date d'application	Offres émises à compter du 15/06/2018

Définition

Prêt distribué par Action Logement Services à des personnes physiques pour le financement d'opérations d'acquisition, dans le cadre de vente de logements HLM, ou de levées d'option d'opérations réalisées en PSLA (prêt social pour la location-accession) 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

- Les opérations d'acquisition dans le cadre de vente de logements HLM visée aux articles L. 443-7 et suivants du CCH ainsi que celle des logements appartenant aux sociétés visées à l'article R.313.19-2 I al.2 du CCH
- Les levées d'option des opérations réalisées en PSLA (Prêt social pour la location-accession)

Conditions d'éligibilité

Conditions relatives au logement

- Les logements doivent être construits ou acquis sur le territoire métropolitain ou dans les DROM.

Il n'est pas possible d'intervenir lorsque le logement est un bateau-logement (péniche) ou une maison mobile (habitation légère de loisir), lesquels ne répondent pas à la définition de « bâtiment d'habitation » au sens des articles R. 111-1 et suivants du CCH.

Pour les opérations 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.

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.
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 des montants plancher et plafond.

Montant maximum : 40% du coût total de l'opération à charge du bénéficiaire et notamment :

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

Dans la limite de :

Montant en €	Zones			
	A et A bis	B1	B2	C
Plancher	15 000	15 000	7 000	7 000
Plafond	45 000	45 000	30 000	30 000

- **Durée** : libre, dans la limite d'un maximum de 25 ans avec un différé d'amortissement possible d'une durée maximum de 15 ans modulé lors de l'instruction de la demande d'aide.

- **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 %.
- **Délai d'intervention** :
Le versement des fonds doit intervenir au plus tard 3 mois après l'acquisition.

Assurances obligatoires à la charge du bénéficiaire

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