

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 à l'article L.313-3 du CCH



PERSONNES MORALES ET PHYSIQUES

Louer Pour l'Emploi

Opérations de mobilisation du parc locatif privé

MODE D'INTERVENTION :

Garantie, aide et prêt

DATE DE VALIDATION, CONSEIL D'ADMINISTRATION ACTION LOGEMENT GROUPE :

31/01/2024

DATE D'APPLICATION :

22/03/2024

REFERENCE :

PP_LPE_2_DIR

DÉFINITION

L'offre Louer pour l'Emploi (LPE) est un pack d'aides et services d'Action Logement à destination des propriétaires bailleurs privés, pour mobiliser des logements locatifs privés afin de loger les salariés avec une priorisation de situation de mobilité économique. Les logements faisant l'objet d'un contrat LPE concourent à l'attractivité des territoires et à la performance des entreprises.

Le pack Louer Pour l'Emploi proposé par Action Logement Services comprend les aides et services suivants :

- A minima, une sécurisation locative sous forme de contrat de cautionnement dénommé Visale. Ce contrat garantit les loyers et charges impayés ainsi que des dégradations locatives et un accès à des candidats locataires salariés labellisés (certification Visale).
- Selon les besoins, une aide à l'entrée dans les lieux du locataire prenant en charge des honoraires de location sous forme de subvention et/ou, le cas échéant, une aide à l'amélioration du logement mis en location sous forme de prêt.

Le pack donne lieu à la signature d'un contrat Louer Pour l'Emploi d'une durée de 3 ans entre Action Logement Services et le bailleur qui porte sur les aides et services apportés et leurs contreparties. Un seul contrat est conclu par logement. En cas de colocation, Action Logement se réserve le droit de définir les modalités d'intervention par logement ou par colocataire sans permettre de surfinancement.

BÉNÉFICIAIRES

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

OPÉRATIONS FINANÇABLES

Sont finançables les logements mis en location à usage d'habitation et destinés à constituer la résidence principale du preneur (y compris au moyen du « bail mobilité » prévu aux articles 25-12 et suivants de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs).

Les logements doivent être situés sur le territoire métropolitain ou dans les DROM. Les logements respectent pendant toute la durée du contrat les critères de décence et de performance énergétique fixés à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et au décret° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Le logement doit répondre à la Directive Visale en vigueur, notamment sur les plafonds d'exclusion de loyer et charges.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

1. Conditions relatives au logement

Action Logement Services mobilise prioritairement des logements en réponse à des besoins spécifiques d'accompagnement des parcours emploi / logement. La mobilisation dépendra également du niveau de l'enveloppe budgétaire allouée à l'offre Louer Pour l'Emploi.

Action Logement Services se réserve le droit de sélectionner les logements présentant un intérêt quant à leur localisation, leur qualité et à leur adéquation eu égard à la demande des entreprises et des salariés sur le territoire concerné, au niveau de contreparties négociées et à l'enveloppe budgétaire. Les décisions de validation de l'intérêt du logement sont prises par les Délégations régionales d'Action Logement Services.

2. Conditions relatives au locataire

Le locataire labellisé est un candidat qui bénéficie d'une certification Visale avec un « visa » en cours de validité lors de la mise en location. Action Logement Services se réserve le droit de labelliser des salariés qu'il juge prioritaires dont la situation est en adéquation avec le logement proposé.

3. Conditions relatives aux professionnels de l'immobilier

Les prestations financées par l'aide à l'entrée dans les lieux doivent être réalisées par un professionnel de l'immobilier dont :

- 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 (administrateurs de biens, agences immobilières...).
- Les organismes d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale agréés au titre des articles L. 365-4 et R 365-4 du CCH (Agences immobilières sociales (AIS) telles que AIVS (RESEAU FAPIL, SOLIHA, AIS...).

Ces professionnels doivent être agréés par Action Logement Services, induisant le respect d'une charte de qualité. Ils sont ensuite dûment mandatés par le bailleur.

CARACTÉRISTIQUES

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

Offre bailleur	Contenu	Conditions
1. Visale	Couverture (loyer/charges et dégradation locatives) selon la directive Visale en vigueur	Cf. Directive Visale en vigueur
2. Aide à l'entrée dans les lieux	Passage par un professionnel de l'immobilier agréé par ALS avec prise en charge des honoraires de mise en location facturés au bailleur et au locataire	Plafond de 1 000 € par subvention et dans la limite d'1 subvention par an (hors saisonnier)
3. Prêt travaux	Prêt pour tout type de travaux (amélioration, adaptation et rénovation énergétique...)	Jusqu'à 15 000 € au taux en fonction des conditions ALS
Engagement bailleurs		
Location à un candidat locataire salarié Labellisé	Location à un candidat locataire salarié Labellisé durant toute la durée du contrat Louer Pour l'Emploi (3 ans)	Labellisation Action Logement Services
Location à un loyer abordable	Application d'un effort de loyer défini dans le cadre du contrat	Loyer abordable durant 3 ans

1. Sécurisation locative

Le contrat de cautionnement Visale permet la couverture des loyers et charges impayés ainsi que des frais de dégradations locatives après le départ du locataire Labellisé dans les conditions définies par la directive Visale en vigueur.

2. Aide à l'entrée dans les lieux

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 de ses honoraires pour tout bail signé dans le cadre d'un contrat Louer Pour l'Emploi souscrit, grâce à son intermédiaire.

- **Nature des honoraires pris en charge** : Les honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article 5-I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, à savoir, les honoraires des personnes mandatées pour effectuer les prestations suivantes : la visite du locataire, la constitution de son dossier, la rédaction du bail et la réalisation de l'état des lieux.
- **Conditions** : Le bailleur doit avoir signé au préalable un contrat Louer Pour l'Emploi avec Action Logement Services. Un bail doit avoir été signé avec un locataire labellisé et un contrat de cautionnement Visale doit avoir été souscrit par le bailleur. Afin d'être pris en charge directement par Action Logement Services, les honoraires ne doivent avoir été versés ni par le bailleur ni par le locataire.

- **Montant** : Le montant de l'aide est de 100% des honoraires, dans la limite de 1 000 Euros par mise en location, sans dépasser les montants plafonds fixés par le décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014 modifié cité par l'article 5- 1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
- **Délais d'intervention** : La demande doit être présentée avec les justificatifs requis au plus tard dans les 60 jours calendaires après l'entrée dans les lieux du locataire labellisé. A défaut, l'aide d'entrée dans les lieux ne pourra pas être versée.

Ce financement s'appliquera à tous les baux conclus entre le bailleur propriétaire et un locataire labellisé au cours de la durée du contrat Louer Pour l'Emploi, dans la limite d'une subvention par an sur 3 ans. Par exception, lorsque le locataire est salarié dans le cadre d'une activité professionnelle saisonnière, l'aide peut être demandée dans la limite de 3 sollicitations annuelles pendant le contrat LPE.

3. Prêt travaux

Le propriétaire bailleur pourra bénéficier d'un prêt travaux pour toute la durée du contrat Louer Pour l'Emploi sans que le montant du financement par logement ne puisse excéder 10 000 Euros.

- **Nature des travaux finançables** - Tout type de travaux d'amélioration, d'accessibilité et d'adaptation tels que définis aux annexes I, II et III de l'arrêté du 30 décembre 1987 (PALULOS) et comprenant également les dépenses d'entretien et de revêtement des surfaces ; travaux d'amélioration de la performance énergétique tels que définis par les titres I et II de l'arrêté du 30 mars 2009 modifié, relatif à l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) ; les travaux doivent être réalisés par une entreprise.
- **Critères d'octroi** - 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, afin d'apprécier la recevabilité du dossier.
- **Conditions** - Le bailleur doit avoir signé au préalable un contrat Louer Pour l'Emploi avec Action Logement Services. A réception des travaux, un bail devra être signé avec un locataire Labellisé.
- **Montant** - 100% du coût total de l'opération, s'entendant du coût des travaux et des honoraires techniques y afférents (y compris les diagnostics), dans la limite de 10 000 €. Le montant maximum est porté à 15.000 € en cas de travaux permettant d'améliorer la performance énergétique, du logement, sans permettre de surfinancement.
- **Durée** - Libre, dans la limite d'un maximum de 10 ans et sans différé.
- **Taux d'intérêt nominal annuel (hors assurance facultative)** - Le taux fixe 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 d'Action Logement Groupe préalablement à tout changement de taux et à leur publication sur le site internet.
- **Modalités d'intervention** - Un seul prêt travaux Louer Pour l'Emploi peut être octroyé pour un même bailleur et par logement. Le prêt travaux Louer Pour l'Emploi est cumulable avec d'autres financements à l'exception de financements d'Action Logement (dont la prise en charge des dégradations locatives par la garantie Visale).
- **Assurances à la charge du bénéficiaire** - Facultatifs mais recommandés : Assurances décès, perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA), incapacité totale de travail (ITT). 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.
- **Garanties** - Action Logement Services pourra demander la mise en place d'une caution solidaire ou de toute autre garantie applicable.

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 à l'article L.313-3 du CCH

CONTREPARTIES

En contrepartie des financements accordés au propriétaire bailleur et conformément à l'article L313-26 du CCH, Action Logement Services obtient de celui-ci des réservations locatives localisées sur le logement objet du contrat Louer Pour l'Emploi. A ce titre, un contrat sera signé entre le bailleur et Action Logement Services.

- Le Bailleur s'engage pendant toute la durée du contrat à donner le bien en location, à titre de résidence principale, à un locataire salarié labellisé par Action Logement Services. Le Bailleur s'engage à notifier à Action Logement Services la date de disponibilité du logement réservé. Lors du congé donné par le locataire, le droit de réservation accordé à Action Logement Services s'exerce à nouveau jusqu'au terme du contrat Louer Pour l'Emploi.
- Le Bailleur s'engage pendant toute la durée du contrat à consentir à un effort de loyer en référence aux plafonds des loyers des logements intermédiaires (Art. R 302-29 CCH, art. 2 terdecies D, I. 1. CGI) et/ou en deçà du loyer moyen du parc privé pour les biens présentant les mêmes caractéristiques (à minima 10%).

En contrepartie de l'agrément accordé, le professionnel de l'immobilier porte à la connaissance des propriétaires bailleurs l'existence de l'offre Louer Pour l'Emploi et de ses modalités. Il réalise la visite du logement en s'assurant que celui-ci respecte la Charte qualité Action Logement Services. Il transmet des demandes de contrat Louer Pour l'Emploi dûment complétées dans le délais impartis.

Le professionnel de l'immobilier présente les logements aux salariés labellisés proposés par Action Logement Services. Le cas échéant, il rédige le contrat de bail.

Lorsqu'Action Logement Services ne dispose pas de candidat pour un logement identifié Louer Pour l'Emploi, le professionnel peut proposer ce logement à un autre candidat répondant aux conditions d'éligibilité.

CUMUL

Les aides et services susmentionnés ne sont pas cumulables avec d'autres dispositifs d'Action Logement non prévus dans la présente directive.