

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



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 :

08/07/2024

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

31/05/2024

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 d'une part aux salariés et d'autre part aux personnes relevant des plafonds sociaux leur permettant d'être éligibles aux dispositifs accompagnés par les Guichets Uniques ;

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 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.

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

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, quelle que soit la nature du contrat de travail, quel que soit l'effectif de l'employeur et son secteur d'activité,
- Propriétaire occupant, salarié du secteur privé, quelle que soit la nature du contrat de travail, quel que soit l'effectif de l'employeur et son secteur d'activité :
 - Souhaitant achever son logement à Mayotte,
 - Souhaitant acquérir son foncier dans le cadre d'une régularisation à Mayotte et en Guyane,
 - Souhaitant réhabiliter son logement existant indigne en centre-ville ou centre-bourg en Guadeloupe.
- Propriétaire bailleur souhaitant réhabiliter son logement existant du parc privé pour loger les jeunes en Martinique.

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

OPERATIONS FINANCIABLES ET CONDITIONS D'ELIGIBILITE

Opérations financières

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

3. Opérations de réhabilitation

- Opérations de réhabilitation de logements existants indignes en centre-ville ou centre-bourg au bénéfice de propriétaires occupants sous plafond de ressources LLTS en Guadeloupe.
- Opérations de réhabilitation de logements existants du parc privé au bénéfice de propriétaires bailleurs (sans condition de ressources) pour loger les jeunes en Martinique. Le bailleur s'engage à signer un bail d'habitation avec un jeune de moins de 30 ans qui occupera le logement à titre de résidence principale. En contrepartie du financement accordé, une convention est conclue entre le bailleur et Action Logement Services. Elle définit le nombre de réservations locatives et le loyer modéré applicable.

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
- 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).
- Pour les opérations de réhabilitation au bénéfice des propriétaires bailleurs, le logement doit être la résidence principale du locataire.

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.
Intervention à hauteur de 100% du coût TTC de l'opération dans la limite des montants indiqués.

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.

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

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

Opérations de régularisation foncière et d'achèvement	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
Travaux d'achèvement de logements existants avec ou sans régularisation foncière à Mayotte	50 000 €	Fixe *	20 ans	2 ans	Mensuelle

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	100 000 €	Fixe *	20 ans	2 ans	Mensuelle

DISPOSITIF EXPERIMENTAL DE PRÊT OCTROYE PAR ACTION LOGEMENT EN MARTINIQUE : MODALITES D'INTERVENTIONS SPECIFIQUES

Les mesures suivantes s'appliquent par exception aux mesures générales de ladite directive.

Définition

Prêt distribué par Action Logement Services à des personnes physiques résidant ou ayant leur centre d'intérêts personnels¹ et le cas échéant professionnels, en Martinique, pour le financement de leur projet d'acquisition, de construction, d'acquisition avec rénovation d'un logement affecté à leur résidence principale.

Ce dispositif, limité à la Martinique, est constitué à titre d'expérimentation durant 3 ans.

¹Ex : Lieu de naissance en Martinique, parents domiciliés en Martinique, ayant déjà vécu en Martinique

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

Bénéficiaires

Toute personne physique ayant une activité professionnelle quel que soit le contrat de travail ou le statut et quel que soit le secteur d'activité.

Opérations finançables

- Construction, ou acquisition d'un logement neuf, en ce inclus l'accession sociale à la propriété sécurisée, et l'accession en bail réel solidaire.
- Acquisition avec ou sans travaux de rénovation d'un logement ancien en ce inclus la vente par un organisme de logement social dans le cadre de la vente HLM (au sens des articles L443-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

Conditions d'éligibilité

- **Conditions relatives aux bénéficiaires accédants**
 - Le bénéficiaire réside en Martinique ou dispose de centre d'intérêts personnels en Martinique afin d'accompagner le retour sur l'île,
 - Le bénéficiaire doit être âgé de moins de 40 ans révolus.
- **Conditions relatives au logement**
 - Le logement devra être la résidence principale du bénéficiaire accédant pour une durée minimale de 6 ans.
- **Conditions relatives aux travaux**
 - Les travaux doivent être réalisés par une entreprise selon les règles de l'art pratiquées en la matière.

Conditions d'examen des dossiers par Action Logement

Compte tenu d'une enveloppe plafonnée, Action Logement Services priorise les dossiers recevables au regard des critères suivants :

- Le bénéficiaire est primo-accédant au sens de l'article L.31-10-3 I du CCH,
- La résidence principale faisant l'objet du projet d'acquisition revêt également le caractère de résidence unique.

La justification par le bénéficiaire au moment de la demande, d'un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds de ressources applicables au logement intermédiaire définis à l'article R.302-27 du CCH. 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, dans la limite de 50 000€, auquel s'ajoutent les frais de dossiers
- **Durée :** maximum 25 ans.
- **Taux d'intérêt nominal annuel :** 0,5%

	Montant maximum	Taux	Durée maximum	Dont différé d'amortissement maximum	Echéance
Opérations de production de logements en construction	50 000€	0,5%	25 ans	2 ans	Mensuelle
Opérations de production de logements en acquisition avec ou sans travaux de rénovation	50 000€	0,5%	25 ans	2 ans	Mensuelle

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

Garanties

Prêt garanti par l'Etat à 80% dans la limite de 50 000€.

Cumul

Le prêt n'est pas cumulable avec d'autres financements d'Action Logement.

ASSURANCES OBLIGATOIRES A 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.