

**PRETS ACCESSION
ARTICLES R. 313-19-1 II ET R. 313-20-1 II DU CCH**

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

En application de l'article R. 313-12 du code de la construction et de l'habitation, l'UESL peut déterminer par recommandation les modalités de mise en œuvre des emplois mentionnés à l'article L. 313-3 du même code, dont la nature et les règles d'utilisation sont définies par les articles R. 313-12 et suivants du CCH.

La présente note a pour objet de fixer les conditions de mise en œuvre des emplois mentionnés par l'article R. 313-19-1 II du CCH et dont les règles sont précisées par l'article R. 313-20-1 II du même code prévoyant la possibilité d'accorder des prêts à des personnes physiques pour le financement de l'acquisition, suivie ou non de travaux d'amélioration, ou de la construction d'un logement affecté à leur résidence principale.

Elle fixe les modalités de mise en œuvre des aides suivantes :

- prêts Accession dans le neuf,
- prêts Accession dans l'ancien sans travaux.

Ces aides sont les seules susceptibles d'être accordées par les CIL/CCI au titre des articles R. 313-19-1 II et R. 313-20-1 II du CCH, que ce soit sur fonds règlementés ou non règlementés, hors participation volontaire.

Elles s'inscrivent dans les enveloppes minimales et maximales dédiées par le décret n° 2009-747 du 22 juin 2009 aux emplois visés par l'article R. 313-19-1 II du CCH, les interventions sur fonds non règlementés s'imputant sur cette enveloppe.

La présente note a valeur de recommandation au sens de l'article L. 313-19 (7°) du code de la construction et de l'habitation et de l'article 3 des statuts de l'UESL et annule et remplace toutes les décisions prises antérieurement en ce qui concerne les conditions d'application de ces aides.

Ces dispositions s'appliquent aux offres de prêt émises à compter du 1er Février 2011.

PRETS ACCESSION DANS LE NEUF
R.313-19-1 II et R.313-20-1 II DU CCH

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Retraités depuis moins de 5 ans d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus.
Opérations financières	<ul style="list-style-type: none"> - Acquisition de terrain suivie de construction au sens de l'article R. 313-15 CCH et construction ou acquisition d'un logement neuf à usage de résidence principale. La notion de logement neuf s'entend d'un logement construit ou acquis en vue de sa première occupation. - Outre les situations visées par l'article R. 313-15 du CCH, peuvent également être financées les formes particulières d'acquisition suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'acquisition ou la souscription de parts de sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées ou de sociétés coopératives de construction visées à l'article L. 213-1 CCH, ▪ l'acquisition de surfaces habitables, ▪ l'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation suivie de leur transformation ou aménagement en logement, ▪ les opérations réalisées en PSLA, pour la phase d'accession.
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Les logements doivent : <ul style="list-style-type: none"> ▪ être construits ou acquis sur le territoire métropolitain ou dans les DOM, ▪ 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 4 du CCH dans les DOM (Réglementation Thermique, Acoustique et Aération) , ▪ répondre aux caractéristiques des bâtiments d'habitation au sens du CCH. Ne sont donc pas finançables les bateaux-logement ou les habitations légères de loisir. - En année de référence n-2 (ou n-1 si plus favorable), le revenu fiscal de référence du ménage doit être inférieur aux plafonds de ressources PLI. - Le prêt ACCESSION doit être déterminant pour la réalisation de l'opération.
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Durée : libre, dans la limite d'un maximum de 20 ans. - Taux d'intérêt nominal annuel : taux fixe égal au taux du Livret A défini annuellement selon le taux en vigueur au 31 décembre de l'année n-1 avec un taux minimum de 1.5% l'an et un taux maximum de 3% l'an. - Montant maximum : 30% du coût total de l'opération, au sens de l'article R. 318-11 du CCH, dans une fourchette comprise entre 15 000 € et 25 000 € en zone A, 15 000 € et 20 000 € en zone B1, 7 000 € et 15 000 € en zone B2, 7 000 et 10 000 € en zone C. - Ces montants peuvent être majorés à hauteur de 5 000 € pour les salariés : <ul style="list-style-type: none"> ▪ en mobilité professionnelle (la demande d'octroi du prêt devant être présentée dans les 24 mois à compter du changement de lieu de travail subi ou choisi entraînant un changement de domicile), ▪ acquéreurs de logements dans le cadre de l'accession sociale à la propriété (opérations PSLA ou portant sur des logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine), ▪ sortants du parc HLM en zones A et B1. - Ces montants peuvent être majorés à hauteur de 16 000 €, dans la limite de 50% des travaux spécifiques d'accessibilité, déterminés par l'annexe III B de l'arrêté PALULOS du 30 décembre 1987, et du respect des plafonds réglementaires. - Le montant du prêt ne peut excéder la différence entre le coût total de l'opération et la somme des autres concours financiers obtenus. - Pas de cumul avec un autre prêt ACCESSION ou un PASS-FONCIER® sur une même opération.
Droit ouvert	<ul style="list-style-type: none"> - Produit ne constituant pas un droit ouvert.
Mutualisation	<ul style="list-style-type: none"> - Financement non mutualisé avec appel de fonds si dépassement de plus de 100% de l'objectif individuel.

PRETS ACCESSION DANS L'ANCIEN SANS TRAVAUX
R.313-19-1 II et R.313-20-1 II DU CCH

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Retraités depuis moins de 5 ans d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus.
Opérations finançables	<ul style="list-style-type: none"> - Acquisition non suivie de travaux d'un logement à usage de résidence principale. - Sont assimilés à l'acquisition d'un logement ancien sans travaux les opérations de rachat de la part indivise de l'ex-conjoint suite à un divorce et le rachat par un propriétaire indivis de sa résidence principale, de l'intégralité des parts des autres indivisaires. - Outre les situations visées par l'article R. 313-15 du CCH, peuvent également être financées les formes particulières d'acquisition suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'acquisition d'un logement dans le cadre d'un viager libre, occupé à titre de résidence principale par le débit-rentier (l'accédant), ▪ l'acquisition de parts de sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées ou de sociétés coopératives de construction visées à l'article L. 213-1 CCH. - Peuvent être notamment financées : <ul style="list-style-type: none"> ▪ acquisition sans travaux de leur logement par les locataires qui utilisent les droits que leur reconnaissent respectivement l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 et le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; ▪ ou levée de l'option d'achat stipulée dans un contrat de location-accession concernant un logement construit ou acquis et amélioré en vue d'une location ouvrant au locataire une faculté d'accession à la propriété financée dans les conditions prévues à l'article R.313-19-1 II alinéa 3 hors PSLA ; ▪ ou achat dans le cadre de la vente HLM.
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Les logements doivent : <ul style="list-style-type: none"> ▪ être construits ou acquis sur le territoire métropolitain ou dans les DOM, ▪ 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 au logement neufs, en métropole) et attestées par un diagnostic de performance énergétique (niveau minimum). ou de la réglementation spécifique dans les DOM (Réglementation Thermique, Acoustique et Aération), ▪ répondre aux caractéristiques des bâtiments d'habitation au sens du CCH. Ne sont donc pas finançables les bateaux-logement ou les habitations légères de loisir. - En année de référence n-2 (ou n-1 si plus favorable), le revenu fiscal de référence du ménage doit être inférieur aux plafonds de ressources PLI. - Le versement des fonds doit être effectué au plus tard 3 mois après l'acquisition. - Le prêt ACCESSION doit être déterminant pour la réalisation de l'opération.
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Durée : libre, dans la limite d'un maximum de 20 ans. - Taux d'intérêt nominal annuel : taux fixe égal au taux du Livret A défini annuellement selon le taux en vigueur au 31 décembre de l'année n-1 avec un taux minimum de 1.5% l'an et un taux maximum de 3% l'an. - Montant maximum : 30% du coût total de l'opération, au sens de l'article R. 318-11 du CCH, dans une fourchette comprise entre 15 000 € et 25 000 € en zone A, 15 000 € et 20 000 € en zone B1, 7 000 € et 15 000 € en zone B2, 7 000 € et 10 000 € en zone C. - Ces montants peuvent être majorés à hauteur de 5 000 € pour : <ul style="list-style-type: none"> ▪ les salariés en mobilité (la demande d'octroi du prêt devant être présentée dans les 24 mois à compter du changement de lieu de travail subi ou choisi entraînant un changement de domicile), ▪ les acquéreurs de logements dans le cadre de la vente HLM visée aux articles L. 443-7 et suivants du CCH ainsi que de logements appartenant aux sociétés visées à l'art. R313-19-2 I al.2 du CCH, ▪ les sortants du parc HLM en zones A et B1.

	<ul style="list-style-type: none">- Ces montants peuvent être majorés à hauteur de 16 000 €, dans la limite de 50% des travaux spécifiques d'accessibilité déterminés par l'annexe III B de l'arrêté PALULOS du 30 décembre 1987, et du respect des plafonds réglementaires.- Le montant du prêt ne peut excéder la différence entre le coût total de l'opération et la somme des autres concours financiers obtenus.- Pas de cumul avec un autre prêt ACCESSION ou un PASS-FONCIER® sur une même opération.
Droit ouvert	<ul style="list-style-type: none">- Produit ne constituant pas un droit ouvert.
Mutualisation	<ul style="list-style-type: none">- Financement non mutualisé avec appel de fonds si dépassement de plus de 100% de l'objectif individuel.