

**AIDES AUX MENAGES EN DIFFICULTE
ARTICLE R. 313-19-3 V 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 313-19 et suivants et R 313-20 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. 313-19-3 V a) à c) du CCH prévoyant la possibilité d'accorder des prêts à des personnes morales pour le rachat de logements de personnes physiques accédants à la propriété en grande difficulté, ainsi que des prêts à des personnes physiques rencontrant des difficultés financières ou une évolution défavorable de leur situation, pour refinancer des prêts immobiliers plus onéreux ou pour alléger temporairement leurs charges de logement.

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

- Prêts SECURI-PASS[®],
- Prêts pour l'allègement temporaire de quittances de loyer,
- Prêts pour le refinancement de prêts immobiliers plus onéreux,
- Prêts pour le rachat de logements d'accédants en grande difficulté.

Ces aides sont les seules susceptibles d'être accordées par les CIL au titre de l'article R. 313-19-3 V a) à c) du CCH, que ce soit sur fonds réglementés ou non réglementés, hors participation volontaire.

Elles s'inscrivent dans les enveloppes minimales et maximales dédiées, par le décret n° 2012-353 du 12 mars 2012, publié au Journal Officiel du 14 mars 2012, aux emplois visés par l'article R. 313-19-3 V du CCH, les interventions sur fonds non réglementés s'imputant sur cette enveloppe, ainsi que dans le cadrage financier défini par le Conseil de surveillance de l'UESL donnant lieu à des objectifs individualisés par CIL et précisant les modalités d'imputation des engagements.

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 2 avril 2012.

**PRET SECURI-PASS®
ARTICLE R. 313-19-3 V c) 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, quelle que soit l'ancienneté et quelle que soit la nature du contrat de travail, ou demandeurs d'emploi dont le dernier employeur était une entreprise assujettie, accédants à la propriété. Les préretraités sont assimilés à des salariés. - Retraités depuis moins de 5 ans d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, accédants à la propriété.
Opérations financières	<ul style="list-style-type: none"> - Paiement total ou partiel des mensualités d'emprunts immobiliers, hors prêts Action Logement, contractés pour le financement de la résidence principale du bénéficiaire de l'aide. - L'aide doit d'abord servir à alléger les remboursements d'emprunts à venir. Le financement des arriérés, s'il s'avère nécessaire, doit être limité à 3 mois d'impayés maximum.
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Le bénéficiaire doit remplir deux conditions cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> - Disposer de revenus imposables en n-2 inférieurs aux plafonds PLI au moment de la demande ; et - Être au chômage ; - Ou être confronté à une forte réduction de ses ressources consécutive notamment à l'éclatement de la cellule familiale ou à la maladie ou à une baisse contrainte et non prévisible des revenus et subir : <ul style="list-style-type: none"> . Une diminution de ses revenus d'au moins 30% ; . Ou une augmentation de ses charges faisant passer ses charges à caractère immobilier à plus de 40% de ses revenus. - Notion de charges à caractère immobilier : les remboursements d'emprunts immobiliers, les charges de copropriétés, de chauffage, d'eau, d'électricité, de gaz, d'assurance habitation, les impôts locaux. - En cas d'éclatement de la cellule familiale ; l'aide est apportée à celui qui conserve la charge du logement (résidence principale). - Refus possible : <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le dossier fait l'objet d'un examen de la commission de surendettement, - Lorsqu'il y a impayé préalable à la situation ouvrant accès au droit. - Versement sur le compte sur lequel les échéances du prêt sont prélevées : <ul style="list-style-type: none"> - En une fois pour les échéances échues ou impayés, - À la date d'échéance du prêt dans les autres cas.
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Montant : 100% des mensualités des emprunts immobiliers nettes d'APL, dans la limite de 850€ par mensualité pendant une période de 6 mois, renouvelable une fois après examen de la situation du bénéficiaire, soit une avance maximum de 10 200 €. - La période de renouvellement, si elle est nécessaire compte tenu de la situation de l'emprunteur, court à compter du dernier mois financé. - Taux d'intérêt nominal annuel : 0%, sans frais de dossier. <p>Les conditions financières des prêts et aides sont rappelées chaque année dans la note de cadrage financier validée par le Conseil de Surveillance de l'UESL.</p>

	<ul style="list-style-type: none">- Durée : 15 ans maximum, avec ou sans différé d'amortissement, déterminée de façon à maintenir le taux d'effort global du bénéficiaire en deçà de 35%.- Délai de carence : 12 mois entre le début d'amortissement du prêt immobilier (hors période d'anticipation) et la demande d'aide ; sans délai de franchise après la survenance des faits générateurs.- Pas de cumul possible avec le dispositif de sécurisation PAS.
Droit ouvert	<ul style="list-style-type: none">- Produit en droit ouvert.
Mutualisation	<ul style="list-style-type: none">- Financement mutualisé par compensation annuelle dans les conditions définies par note de procédure.

**PRET POUR ALLEGEMENT TEMPORAIRE DE QUITTANCE
ARTICLE R. 313-19-3 V c) 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, quelle que soit l'ancienneté et quelle que soit la nature du contrat de travail, ou demandeurs d'emploi dont le dernier employeur était une entreprise assujettie. Les préretraités sont assimilés à des salariés. - Retraités depuis moins de 5 ans d'une entreprise du secteur privé non agricole.
Opérations financières	<ul style="list-style-type: none"> - Paiement total ou partiel des quittances de loyers et charges locatives de la résidence principale du bénéficiaire de l'aide. - L'aide doit d'abord servir à alléger les quittances de loyer à venir. Le financement des arriérés, s'il s'avère nécessaire, devant être limité à 3 mois d'impayés maximum.
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Le bénéficiaire doit être en situation de déséquilibre financier, c'est-à-dire, du fait d'un évènement personnel (maladie, chômage, éclatement de la cellule familiale...) : <ul style="list-style-type: none"> - Avoir subi une diminution des revenus du ménage d'au moins 30%, - Ou avoir subi une augmentation des charges faisant passer les charges à caractère immobilier à plus de 40% des revenus, - Ou avoir saisi la commission de surendettement d'une demande tendant au traitement de sa situation de surendettement. - Notion de charges à caractère immobilier : le loyer, les charges locatives, le chauffage, l'eau, l'électricité, le gaz, l'assurance habitation, les impôts locaux.
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Montant : maximum de 17 600 € en zone A, 14 400 € en zone B et DOM, 11 200 € en zone C. - Taux d'intérêt nominal annuel : 0%. Les conditions financières des prêts et aides sont rappelées chaque année dans la note de cadrage financier validée par le Conseil de Surveillance de l'UESL. - Durée : libre, avec ou sans différé d'amortissement. - Pas de remboursement anticipé du capital en cas de changement de logement.
Droit ouvert	<ul style="list-style-type: none"> - Produit ne constituant pas un droit ouvert.
Mutualisation	<ul style="list-style-type: none"> - Financement mutualisé par compensation annuelle dans les conditions définies par note de procédure

**PRETS POUR REFINANCEMENT DE PRETS IMMOBILIERS PLUS ONEREUX
ARTICLE R. 313-19-3 V a) 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, quelle que soit l'ancienneté et la nature du contrat de travail, ou demandeurs d'emploi dont le dernier employeur était une entreprise assujettie. Les préretraités sont assimilés à des salariés. - Retraités depuis moins de 5 ans d'une entreprise du secteur privé non agricole. - Accédants occupant un lot dans une copropriété dégradée.
Opérations finançables	<ul style="list-style-type: none"> - Remboursement total ou partiel de tout prêt onéreux contracté pour le financement de la résidence principale du bénéficiaire de l'aide. - Affectation possible du prêt au remboursement total ou partiel des impayés de charges d'emprunt du logement, lorsqu'ils sont causés par une situation économique (chômage, préretraite,...) ou familiale (séparation, divorce, décès). - Les prêts souscrits pour financer un regroupement de crédits, assimilés à des prêts à la consommation, ne peuvent faire l'objet d'un prêt pour refinancement de prêts immobiliers plus onéreux.
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Le bénéficiaire doit être en situation de déséquilibre financier, du fait d'un évènement personnel (maladie, chômage, éclatement de la cellule familiale...) c'est-à-dire : <ul style="list-style-type: none"> - avoir subi une diminution des revenus du ménage d'au moins 30%, - ou avoir subi une augmentation des charges faisant passer les charges à caractère immobilier à plus de 40% des revenus, - ou avoir saisi la commission de surendettement d'une demande tendant au traitement de sa situation de surendettement. - Notion de charges à caractère immobilier : le loyer, les charges locatives, le chauffage, l'eau, l'électricité, le gaz, l'assurance habitation, les impôts locaux.
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Montant : maximum 40 000 €. - Taux d'intérêt nominal annuel : 1%. Les conditions financières des prêts et aides sont rappelées chaque année dans la note de cadrage financière validée par le Conseil de Surveillance de l'UESL. - Durée : libre, avec ou sans différé d'amortissement, sans que le taux d'effort global du bénéficiaire excède 35%. - Cumul possible avec un prêt ACCESSION en cours notamment en cas de rachat de parts indivises suite à un divorce.
Droit ouvert	<ul style="list-style-type: none"> - Produit ne constituant pas un droit ouvert.
Mutualisation	<ul style="list-style-type: none"> - Financement mutualisé par compensation annuelle dans les conditions définies par note de procédure.

**PRETS POUR RACHAT DE LOGEMENTS D'ACCÉDANTS EN DIFFICULTÉ
ARTICLE R. 313-19-3 V b) 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, quelle que soit l'ancienneté et la nature du contrat de travail, ou demandeurs d'emploi dont le dernier employeur était une entreprise assujettie. Les préretraités sont assimilés à des salariés. - Retraités depuis moins de 5 ans d'une entreprise du secteur privé non agricole.
Opérations financières	<ul style="list-style-type: none"> - Rachat par un bailleur social du logement avec maintien dans les lieux du bénéficiaire en qualité de locataire. Le maintien dans les lieux n'est pas exigé en cas de mise en jeu de la garantie de rachat dans le cadre des opérations PASS-FONCIER®.
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Le bénéficiaire doit être en situation de grande difficulté, c'est-à-dire : <ul style="list-style-type: none"> - relever d'un régime d'aide financé par les FAAD (Fonds d'Aide aux Accédants en Difficulté) ou les FSL (Fonds de Solidarité Logement), - ou faire l'objet d'une procédure engagée devant la commission départementale de surendettement des particuliers, - ou faire l'objet d'une procédure de maintien, en cas d'impayé, des aides au logement ou de l'APL. - Contrepartie sous forme de réservations locatives au profit du CIL.
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Montant : dans la limite de 50 % du prix de revient prévisionnel de l'opération, portée à 60 % dans le cas d'un financement principal en PLAI, sans pouvoir excéder la valeur de référence définie par les règles communes. - Taux d'intérêt nominal annuel : 1%. Les conditions financières des prêts et aides sont rappelées chaque année dans la note de cadrage financier validée par le Conseil de Surveillance de l'UESL. - Durée : libre, avec ou sans différé d'amortissement.
Droit ouvert	<ul style="list-style-type: none"> - Produit ne constituant pas un droit ouvert.
Mutualisation	<ul style="list-style-type: none"> - Financement mutualisé par compensation annuelle dans les conditions définies par note de procédure.