

**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 :

- Prêt pour Locataire en Difficulté,
- Prêt pour Propriétaire en Difficulté, Allègement de charges liées au logement,
- Prêt pour Propriétaire en Difficulté, Refinancement de prêt immobilier plus onéreux,
- Prêts pour le rachat de logements de propriétaires en 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° 2013-777 du 27 août 2013, 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 janvier 2014 pour les Prêts pour le rachat de logements de propriétaires en difficulté,
- 2 janvier 2014 pour le Prêt pour locataire en difficulté,
- 2 janvier 2014 pour le Prêt pour Propriétaire en Difficulté, Allègement de charges liées au logement,
- 2 janvier 2014 pour le Prêt pour Propriétaire en Difficulté, Refinancement de prêt immobilier plus onéreux.

**PRET POUR PROPRIETAIRE EN DIFFICULTE
ALLEGEMENT DE CHARGES LIEES AU LOGEMENT
ARTICLE R. 313-19-3 V c) DU CCH**

Conditions de mise en œuvre

<p>Bénéficiaires</p>	<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, propriétaires. 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, propriétaires.
<p>Opérations financières</p>	<p>Prêt pour alléger les charges liées au logement relatives à la résidence principale du bénéficiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Financement 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. Le financement des arriérés, s'il s'avère nécessaire, doit être limité à 6 mois d'impayés maximum. - Financement des charges de copropriété, de la taxe foncière, de la taxe d'habitation, des frais d'assurance habitation, des frais de procédure relatifs à la résidence principale.
<p>Conditions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le bénéficiaire doit être en situation de déséquilibre financier suite à une contrainte extérieure qui ne relève pas d'une volonté délibérée : <ul style="list-style-type: none"> • Avoir subi une diminution des revenus du ménage d'au moins 25%, • Ou avoir subi une augmentation des charges faisant passer les charges à caractère immobilier à plus de 35% 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 : 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 l'impayé préalable à la situation ouvrant accès au droit est supérieur à 6 mois. - Versement sur un compte dédié au règlement de l'objet du prêt : <ul style="list-style-type: none"> • En une fois pour les échéances échues ou impayés, • À la date d'échéance des mensualités dans les autres cas, • Sur présentation du relevé de charges de copropriété, de la feuille d'imposition des taxes foncières, des notes des frais de procédure.
<p>Caractéristiques</p>	<p><u>Montant</u> :</p> <p>100% des mensualités des emprunts immobiliers nettes d'APL, dans la limite de 1.000 € par mensualité pendant une période de 6 mois, renouvelable une fois après examen de la situation du bénéficiaire, soit une avance maximum de 12.000 €.</p> <p>Et les charges de copropriété, de la taxe foncière, de la taxe d'habitation, des frais d'assurance habitation, des frais de procédure relatifs à la résidence principale pour un montant cumulé maximum de 6.000 €</p> <p><u>Taux d'intérêt nominal annuel</u> : 0 %, sans frais de dossier</p> <p><u>Durée</u> : libre, avec ou sans différé d'amortissement sans que le taux d'effort global du bénéficiaire n'excède 35%.</p>

	<p>La période de renouvellement, si elle est nécessaire compte tenu de la situation de l'emprunteur, court à compter du dernier mois financé.</p> <p>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 de la situation de déséquilibre.</p> <p>Pas de cumul possible avec le dispositif de sécurisation PAS.</p> <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>
Droit ouvert	- Produit ne constituant pas un droit ouvert
Mutualisation	- Financement mutualisé par compensation annuelle dans les conditions définies par note de procédure.

**PRET POUR PROPRIETAIRE EN DIFFICULTE
REFINANCEMENT DE PRET IMMOBILIER 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 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	<p>Prêt pour refinancer des prêts immobiliers plus onéreux relatifs à la résidence principale du bénéficiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Financement du remboursement total ou partiel de tout prêt onéreux contracté pour le financement de la résidence principale du bénéficiaire de l'aide. <p>Les prêts souscrits pour financer un regroupement de crédits, assimilés à des prêts à la consommation, ne peuvent pas être pris en charge.</p>
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Le bénéficiaire doit être en situation de déséquilibre financier suite à une contrainte extérieure qui ne relève pas d'une volonté délibérée : <ul style="list-style-type: none"> · Avoir subi une diminution des revenus du ménage d'au moins 25%, · Ou avoir subi une augmentation des charges faisant passer les charges à caractère immobilier à plus de 35% 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 : 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 l'impayé préalable à la situation ouvrant accès au droit est supérieur à 6 mois. - Versement : <ul style="list-style-type: none"> · En une fois pour les échéances échues ou impayés et pour le remboursement partiel ou total de tout prêt immobilier
Caractéristiques	<p><u>Montant :</u> Montant maximum de 40.000 € pour le remboursement total ou partiel.</p> <p><u>Taux d'intérêt nominal annuel :</u> - 1%, sans frais de dossier</p> <p><u>Durée :</u> libre, avec ou sans différé d'amortissement, sans que le taux d'effort global du bénéficiaire excède 35%.</p> <p>Cumul possible avec un prêt ACCESSION en cours notamment en cas de rachat de parts indivises ou soulte suite à divorce ou séparation</p> <p>Possibilité de rachat de PTZ.</p>

	<p>En cas de dépassement du taux d'effort maximum, l'encours des prêts immobiliers doit être inférieur à la valeur du bien évaluée au moment de la demande d'aide.</p> <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>
Droit ouvert	- Produit ne constituant pas un droit ouvert
Mutualisation	- Financement mutualisé par compensation annuelle dans les conditions définies par note de procédure.

**PRETS POUR RACHAT DE LOGEMENTS DE PROPRIETAIRES 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, propriétaires. 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, propriétaires.
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.

**PRET POUR LOCATAIRE EN DIFFICULTE
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, qu'elle que soit l'ancienneté et qu'elle que soit la nature du contrat de travail, ou demandeurs d'emploi dont le dernier employeur était une entreprise assujettie, locataires. 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, locataires.
Opérations financières	<p>L'aide doit d'abord servir à alléger les loyers et charges locatives de la résidence principale.</p> <p>Le financement des arriérés, s'il s'avère nécessaire, est limité à 6 mois d'impayés maximum.</p> <p>L'aide peut également financer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le paiement total ou partiel des loyers et des charges locatives de la résidence principale du bénéficiaire de l'aide. - Le paiement total ou partiel des indemnités d'occupation de la résidence principale du bénéficiaire de l'aide, - Le paiement total ou partiel d'une double charge de logement liée à une contrainte extérieure ne relevant pas d'une volonté délibérée (hors mobilité), sur 6 mois maximum, - La prise en charge des frais de procédure, de la taxe d'habitation et/ou d'assurance habitation dans la limite d'une annuité.
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Le bénéficiaire doit être en situation de déséquilibre financier suite à une contrainte extérieure qui ne relève pas d'une volonté délibérée : <ul style="list-style-type: none"> • Avoir subi une diminution des revenus du ménage d'au moins 25%, • Ou avoir subi une augmentation des charges faisant passer les charges à caractère immobilier à plus de 35% des revenus, • Ou avoir saisi la commission de surendettement d'une demande tendant au traitement de sa situation de surendettement, • Ou subir une double charge de logement. - 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 : <ul style="list-style-type: none"> • Paiement total ou partiel des loyers et des charges locatives de la résidence principale du bénéficiaire de l'aide, • Ou paiement total ou partiel des indemnités d'occupation de la résidence principale du bénéficiaire de l'aide, • Ou paiement total ou partiel d'une double charge de logement sur 6 mois maximum, dans la limite de 12.000 € • Et prise en charge des frais de procédure, de la taxe d'habitation et/ou de l'assurance habitation, dans la limite d'une annuité, pour un montant cumulé maximum de 6.000 €. - Taux d'intérêt nominal annuel : 0% sans frais de dossier. - Durée : libre, avec ou sans différé d'amortissement. - Echéance mensuelle minimum : 20 € - Pas de remboursement anticipé du capital en cas de changement de logement. <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>

Droit ouvert	- Produit ne constituant pas un droit ouvert.
Mutualisation	- Financement mutualisé par compensation annuelle dans les conditions définies par note de procédure