

Paris, le 15 juillet 2010

Le Président du Directoire

Destinataires :

- *Présidents et Directeurs des CIL*
- *Partenaires sociaux*

Mise à jour de la recommandation AVANCE LOCA-PASS®

15780.10

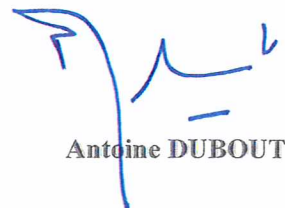
Madame, Monsieur le Président,
Madame, Monsieur le Directeur,

Au vu du rythme actuellement constaté des engagements pris au titre de l'AVANCE LOCA-PASS®, le montant au 31 décembre 2010 pour cet emploi est estimé à plus de 150 M€, ce qui est significativement supérieur à l'objectif de 108 M€ inscrit dans le cadrage financier. Dans ces conditions, et comme cela avait été annoncé lors des discussions menées en mars pour fixer les objectifs individuels 2010 des CIL, une mesure de régulation doit être prise. Le conseil de surveillance de l'UESL du 6 juillet, sur proposition du directoire après avis favorable du comité stratégique, a ainsi arrêté une mise à jour de la recommandation du 2 décembre 2009 relative aux AIDES LOCA-PASS®. Cette mise à jour concerne l'AVANCE LOCA-PASS® et porte sur les éléments suivants :

- un recentrage sur les salariés du secteur assujéti (y compris les salariés précaires) et les jeunes de moins de 30 ans, qui constituent les publics cibles du livre blanc ;
- une diminution du montant maximum de l'avance porté à 500 € ; cette seconde mesure permet un meilleur ciblage social des bénéficiaires (le niveau de loyer étant corrélé au niveau des ressources) ;
- une mensualité minimale de 20 € (contre 15 € actuellement) pour accélérer les retours dans une perspective de maîtrise du risque d'impayés.

La recommandation mise à jour est jointe au présent courrier. Les nouvelles conditions de mise en œuvre de l'AVANCE LOCA-PASS® s'appliquent pour les baux dont la date d'effet est postérieure au 31 août 2010. Pour les baux dont la date d'effet est antérieure au 1^{er} septembre 2010, les conditions de mise en œuvre en vigueur avant la décision du conseil de surveillance du 6 juillet s'appliquent sous réserve que la demande d'aide soit envoyée au plus tard le 30 septembre 2010 à minuit (le cachet de la poste ou le récépissé d'envoi électronique faisant foi).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Président, Madame, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.


Antoine DUBOUT

AIDES LOCA-PASS®
ARTICLES R. 313-19-1 IV ET R. 313-19-1 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. 313-12 du CCH et suivants.

La présente note a pour objet de fixer les conditions de mise en œuvre des emplois mentionnés par les articles R. 313-19-1 IV et R. 313-19-1 V du CCH prévoyant la possibilité d'accorder des prêts ou des cautions ou garanties à des personnes physiques pour financer leur dépôt de garantie ou couvrir leur risque de non-paiement de loyer et des charges locatives afin de leur permettre l'accès ou le maintien dans un logement locatif.

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

- AVANCE LOCA-PASS®,
- GARANTIE LOCA-PASS®.

Ces aides sont les seules susceptibles d'être accordées par les CIL/CCI au titre des articles R. 313-19-1 IV et R. 313-19-1 V 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 les articles R. 313-19-1 IV et R. 313-19-1 V du CCH.

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 :

- pour l'AVANCE LOCA PASS® : dans les conditions définies par la décision du Conseil de surveillance du 6 juillet 2010,
- pour la GARANTIE LOCA-PASS® : dans les conditions définies par la décision du Conseil d'administration du 2 décembre 2009.

AVANCE LOCA-PASS®
R. 313-19-1 IV DU CCH

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none">- Salariés des entreprises du secteur privé non agricole, quelle que soit l'ancienneté et quelle que soit la nature du contrat de travail, y compris retraités depuis moins de 5 ans et travailleurs saisonniers. Les préretraités sont assimilés à des salariés en activité.- Jeunes de moins de 30 ans ayant déposé un dossier de demande d'aide au plus tard le jour de leur trentième anniversaire ; les jeunes non-émancipés ou les mineurs sous tutelle ne sont susceptibles de bénéficier de l'AVANCE qu'en structure collective. <p>Le jeune de moins de 30 ans doit être :</p> <ul style="list-style-type: none">- en formation professionnelle, c'est-à-dire en formation au sein d'une entreprise (formation en alternance, contrat d'apprentissage, contrat de professionnalisation...) ;- ou en recherche d'emploi ;- ou en situation d'emploi, quelque soit la nature du contrat de travail et quel que soit l'employeur, y compris le secteur agricole ainsi que les fonctionnaires d'une des trois fonctions publiques (Etat, territoriale, hospitalière) non titulaires d'un emploi permanent (vacataires, contractuels, auxiliaires...). <p>Pour les étudiants, la situation d'emploi est caractérisée par l'existence :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un contrat à durée déterminée d'une durée minimale de trois mois, en cours au moment de la demande d'aide,- ou d'un ou plusieurs contrats à durée déterminée pour une durée cumulée minimale de trois mois, au cours des six mois précédant la demande d'aide,- ou d'une convention de stage d'au moins trois mois en cours au moment de la demande.- ou étudiants boursiers d'État français, pouvant justifier soit de l'attribution à leur profit d'une bourse de l'enseignement supérieur délivrée par le ministère chargé de l'enseignement supérieur et accordée sur critères sociaux, sur critères universitaires, ou sur mérite, soit d'une allocation d'études versée par l'État lorsqu'ils ne peuvent être pris en compte au titre de la réglementation relative aux bourses.
Opérations financières	<ul style="list-style-type: none">- Prise en charge du dépôt de garantie exigé à l'entrée dans les lieux d'un logement locatif pour les baux d'habitation à usage de résidence principale au sens de l'article R. 313-14 du code de la construction et de l'habitation.- Entrent également dans le champ d'application de l' AVANCE LOCA-PASS® :<ul style="list-style-type: none">- les baux mixtes (habitation et professionnel), lorsqu'ils sont soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989,- les logements meublés faisant l'objet d'un bail établi conformément à l'article L. 632-1 du CCH,- les conventions d'occupation en structure collective (logement-foyer ou résidence sociale),- les baux glissants, lorsque l'occupant est devenu titulaire du titre d'occupation.- L'AVANCE LOCA-PASS® ne peut être accordée :<ul style="list-style-type: none">- pour les baux strictement professionnels ou commerciaux,- pour les conventions d'occupation précaire, les sous-locations hors structures collectives et dans le cadre de l'intermédiation locative.- En cas de colocation, l'AVANCE LOCA-PASS® ne peut couvrir que la quote-part du dépôt de garantie du bénéficiaire de l'aide.
	<ul style="list-style-type: none">- Prêt à taux nul correspondant au montant du dépôt de garantie prévu dans le bail ou dans le titre d'occupation pour les structures collectives, accordé sans frais de dossier, garantie ou assurance:

<p>Caractéristiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - fixé conformément à la législation applicable, - accordé dans la limite de 500 €, - susceptible d'être débloqué par le CIL/CCI entre les mains du bailleur en accord avec le locataire. <p>- Prêt amortissable sur une durée maximum de 36 mois avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un différé de paiement de 3 mois, - une durée de prêt de 36 mois maximum au delà de la période de différé, modulable à l'intérieur de ce délai au choix du bénéficiaire, - en cas de contrat de location inférieur à 36 mois, la durée du prêt est alignée sur la durée du bail, - une mensualité de 20 € minimum (sauf la dernière), - une obligation de remboursement anticipé en cas de départ du logement avant le terme du bail, dans un délai maximum de 3 mois après le départ. <p>- Pour les seules structures collectives : engagement de paiement à première demande justifiée du bailleur remboursable dans un délai maximum de 3 mois après le départ du logement.</p> <p>- Pour les salariés saisonniers du tourisme et les salariés mutés pour une durée déterminée, bénéficiaires d'un titre d'occupation d'une durée certaine ou prévisible n'excédant pas 6 mois, possibilité de rembourser l'avance en une seule fois au départ du logement.</p>
<p>Conditions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Logement à usage de résidence principale répondant aux caractéristiques des bâtiments d'habitation au sens des articles R.111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et situé sur le territoire français (métropole, DOM). - Délai de présentation de la demande : au plus tard 2 mois après l'entrée dans les lieux du demandeur. - Signature d'un bail, d'une convention d'occupation en structure collective ou d'un avenant en cas de colocation. - Impossibilité de cumuler, sur un même logement, l'AVANCE LOCA-PASS[®] avec une autre AVANCE LOCA-PASS[®] ou une aide de même nature accordée par le FSL. - Le demandeur ayant déjà obtenu une AVANCE ou une GARANTIE LOCA-PASS[®] pour un précédent logement peut présenter une nouvelle demande d'AIDES LOCA-PASS[®] pour une nouvelle résidence principale s'il est à jour de ses engagements. - Pour les personnes ayant une résidence séparée imposée par les conditions de travail, le cumul avec une aide de même nature accordée pour le logement où demeure la famille est possible à titre exceptionnel, pour faciliter la mobilité professionnelle. - Pour la distribution de l'aide, les conventions de partenariat sont : <ul style="list-style-type: none"> - limitées à l'instruction des demandes d'AVANCE LOCA-PASS[®] pour le compte du CIL/CCI en même temps que les demandes de logement, le CIL/CCI restant en tout état de cause responsable de la décision d'octroi et du versement des fonds, - exclusives de la possibilité de prévoir une avance de fonds du CIL/CCI au bailleur dans le cadre d'une enveloppe préétablie.
<p>Droit ouvert</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Produit en droit ouvert.
<p>Mutualisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Financement mutualisé par compensation annuelle au sein du fonds d'intervention de l'UESL dans des conditions précisées par note de procédure.

GARANTIE LOCA-PASS®
R. 313-19-1 V CCH

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none">- Salariés des entreprises du secteur privé non agricole, quelle que soit l'ancienneté et quelle que soit la nature du contrat de travail, y compris retraités depuis moins de 5 ans et travailleurs saisonniers. Les préretraités sont assimilés à des salariés en activité. - Jeunes de moins de 30 ans ayant déposé un dossier de demande d'aide au plus tard le jour de leur trentième anniversaire ; les jeunes non-émancipés ou les mineurs sous tutelle ne sont susceptibles de bénéficier de la GARANTIE qu'en structure collective. <p>Le jeune de moins de 30 ans doit être :</p> <ul style="list-style-type: none">- en formation professionnelle, c'est-à-dire en formation au sein d'une entreprise (formation en alternance, contrat d'apprentissage, contrat de professionnalisation...) ; - ou en recherche d'emploi ; - ou en situation d'emploi, quelque soit la nature du contrat de travail et quel que soit l'employeur, y compris le secteur agricole ainsi que les fonctionnaires d'une des trois fonctions publiques (Etat, territoriale, hospitalière) non titulaires d'un emploi permanent (vacataires, contractuels, auxiliaires...). <p>Pour les étudiants, la situation d'emploi est caractérisée par l'existence :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un contrat à durée déterminée d'une durée minimale de trois mois, en cours au moment de la demande d'aide,- ou d'un ou plusieurs contrats à durée déterminée pour une durée cumulée minimale de trois mois, au cours des six mois précédant la demande d'aide,- ou d'une convention de stage d'au moins trois mois en cours au moment de la demande. - ou étudiants boursiers d'État français, pouvant justifier soit de l'attribution à leur profit d'une bourse de l'enseignement supérieur délivrée par le ministère chargé de l'enseignement supérieur et accordée sur critères sociaux, sur critères universitaires, ou sur mérite, soit d'une allocation d'études versée par l'État lorsqu'ils ne peuvent être pris en compte au titre de la réglementation relative aux bourses. <ul style="list-style-type: none">- Pour les personnes relogées en raison de la démolition de leur logement : une nouvelle aide peut être octroyée pour le nouveau logement, même si le demandeur ne remplit plus les critères d'éligibilité. Cet octroi est conditionné à l'établissement d'un nouveau dossier de demande d'aide, qu'il y ait ou non changement de bailleur, ainsi qu'à l'absence de mise en jeu de la GARANTIE précédente ou à régularisation si celle-ci a été mise en jeu.
Opérations financières	<ul style="list-style-type: none">- Le logement, à usage de résidence principale, doit :<ul style="list-style-type: none">- appartenir à une personne morale, les sociétés civiles immobilières constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus n'étant pas considérées comme des personnes morales,- faire l'objet d'une convention au titre de l'article L. 351-2 du CCH ou d'une convention signée avec l'Anah. - Entrent dans le champ d'application de la GARANTIE LOCA-PASS® :<ul style="list-style-type: none">- les baux mixtes (habitation et professionnel), lorsqu'ils sont soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989,- les baux glissants, lorsque l'occupant est devenu titulaire du titre d'occupation.

Opérations financières	<ul style="list-style-type: none"> - La GARANTIE LOCA-PASS® ne peut être accordée : <ul style="list-style-type: none"> - pour les baux strictement professionnels ou commerciaux, - pour les conventions d'occupation précaire, les sous-locations hors structures collectives et dans le cadre de l'intermédiation locative.
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - la GARANTIE prend la forme d'un engagement gratuit, pris auprès du bailleur, d'assurer le paiement du loyer et des charges locatives (ou des redevances en structure collective), à l'exclusion de toutes autres sommes telles les frais annexes liés aux impayés ou les indemnités d'occupation dues après la rupture du bail, et ce quelque soit la cause de l'impayé. Cet engagement est pris pour une durée de 3 ans ou pour la durée initiale du bail si celle-ci est inférieure à trois ans, courant à compter de la date de prise d'effet du bail. - Prise en charge de 18 mensualités de loyers et charges locatives, à l'exclusion des frais annexes aux impayés et indemnités d'occupation, nettes d'aides au logement, plafonnées à 2 300 € par mensualité garantie. <p>Il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mensualité est constituée du montant du loyer et des charges locatives effectivement appelé par le bailleur avec les précisions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - le loyer peut avoir subi une révision, - l'éventuel supplément de loyer de solidarité est pris en compte au titre de la GARANTIE, - les aides au logement versées au bailleur viennent en déduction des mensualités prises en charge ; - en structure collective, l'assiette de la GARANTIE est constituée par la part de redevance assimilable au loyer, aux charges locatives et aux prestations annexes communes obligatoires, à l'exclusion des prestations facultatives ; - lorsqu'un bail est conclu pour une durée inférieure à trois ans, le nombre de mensualités couvertes par la GARANTIE doit correspondre à la durée du bail non renouvelé, dans la limite de dix-huit mensualités plafonnées à 2 300€ par mensualité garantie. <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque la GARANTIE est accordée au titre d'une colocation, à un locataire entré dans les lieux en cours de bail en vertu d'un avenant au contrat de location initial : <ul style="list-style-type: none"> - celle-ci n'est pas solidaire, - la durée de l'engagement et le nombre de mensualités garanties correspondent à la période restant à courir jusqu'au terme du bail initial, non renouvelé, dans la limite de trois ans et de dix-huit mensualités maximum, - la mensualité garantie comprend les seuls loyers et charges dus par le bénéficiaire, à l'exclusion d'une part de toute solidarité, à compter de la prise d'effet de l'avenant au bail initial, et d'autre part des sommes dues en contrepartie de l'occupation du logement au titre de la période antérieure à son entrée dans les lieux et postérieure à son départ. - La GARANTIE est mise en jeu sur demande du bailleur après mise en demeure adressée au locataire restée infructueuse. Dès la mise en oeuvre de la garantie, les fonds sont versés au bailleur par le CIL/CCI. Ils prennent pour le locataire la forme d'une avance gratuite remboursable sur une durée maximale de trois ans, selon des modalités fixées d'un commun accord entre le CIL/CCI et le locataire. Cette durée peut être prolongée à l'initiative du CIL/CCI en fonction des capacités d'apurement de l'impayé du locataire.
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Logement à usage de résidence principale répondant aux caractéristiques des bâtiments d'habitation au sens des articles R.111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et située sur le territoire français (métropole, DOM). - Délai de présentation de la demande : au plus tard 2 mois après l'entrée dans les lieux du demandeur. - Pour les étudiants boursiers d'Etat, la GARANTIE est accordés sur présentation de la notification conditionnelle de bourse. Le bénéficiaire doit s'engager, au moment de la constitution de son dossier, à transmettre au CIL/CCI le justificatif de la notification définitive de bourse dès sa réception et au plus tard, dans les 6 mois suivant la demande de GARANTIE LOCA-PASS®. A défaut, le demandeur est alors considéré comme n'ayant jamais été éligible au dispositif et devra rembourser dans un délai maximum de 30 jours suivant les 6 mois visés ci-dessus, les sommes éventuellement versées par le CIL/CCI au bailleur. - Impossibilité de cumuler, sur un même logement, la GARANTIE LOCA-PASS® avec : une autre

Conditions	<p>GARANTIE LOCA-PASS[®], une garantie de même nature accordée par le FSL, une assurance garantissant les obligations locatives du locatives (GRL, GLI).</p> <ul style="list-style-type: none">- Le demandeur ayant déjà obtenu une AVANCE ou une GARANTIE LOCA-PASS[®] pour un précédent logement peut présenter une nouvelle demande d'AIDES LOCA-PASS[®] pour une nouvelle résidence principale s'il est à jour de ses engagements.- Pour les personnes ayant une résidence séparée imposée par les conditions de travail, cumul possible avec une aide de même nature accordée pour le logement où demeure la famille, à titre exceptionnel, pour faciliter la mobilité professionnelle.
Droit ouvert	<ul style="list-style-type: none">- Produit en droit ouvert.
Mutualisation	<ul style="list-style-type: none">- Financement mutualisé par compensation sein du fonds d'intervention de l'UESL dans des conditions définies par note de procédure.