



FINANCEMENT

Aides LOCA-PASS® DU 1% Logement

Les aides LOCA-PASS® ont été mises en place dans le cadre d'une convention du 3.8.98 signée entre l'Etat et l'UESL. L'AVANCE LOCA-PASS® est destinée à faciliter l'accès à un logement locatif en finançant le dépôt de garantie à l'entrée dans les lieux sous forme d'une avance non rémunérée. La GARANTIE LOCA-PASS® est destinée au maintien dans les lieux en garantissant le bailleur du paiement du loyer et des charges locatives en cas d'impayés.

Le dispositif a fait l'objet de plusieurs adaptations dont la dernière en date a permis la généralisation de l'AVANCE LOCA-PASS® à tous les locataires (*convention du 21.12.07 entre l'Etat et l'UESL pour l'accompagnement par le 1 % Logement des mesures en faveur du pouvoir d'achat*).

► FINANCEMENT DU DEPOT DE GARANTIE : AVANCE LOCA-PASS®

Elle peut être accordée quel que soit le logement, qu'il appartienne à un bailleur privé ou social.

► Les bénéficiaires de l'aide (tout parc locatif)

Le bénéfice de l'AVANCE LOCA-PASS® est ouvert à tout locataire qui conclut un contrat de location à compter du 9 février 2008 (date de publication de la loi pour le pouvoir d'achat du 8 février). Les ménages entrant en structure collective (logement-foyer ou résidence sociale) sont également éligibles au dispositif. En structures collectives les jeunes non émancipés et les mineurs sous tutelle peuvent également bénéficier de l'aide. Pour les ménages entrant dans un logement meublé le contrat de location doit respecter les conditions prévues à l'article L. 632.1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'avance ne peut être accordée aux titulaires d'un contrat de sous-location.

► Forme de l'aide

L'aide prend la forme :

- Soit d'une avance accordée au locataire sous forme de prêt remboursable sans intérêt avec :
 - un différé de paiement de trois mois ;
 - une durée maximale de remboursement de trente six mois au-delà de la période du différé modulable, à l'intérieur de ce délai, au choix du bénéficiaire ;
 - une mensualité minimale de 15 €, exception faite de la dernière ;
 - une obligation de remboursement anticipé en cas de départ du logement avant la dernière échéance prévue, dans ce délai maximal de trois mois à compter du départ ;
 - la faculté pour le CIL/CCI, en accord avec le locataire de verser les fonds au bailleur.
- Soit, pour les travailleurs saisonniers ou pour les salariés mutés pour une durée déterminée bénéficiaires d'un contrat de location dont la durée certaine ou prévisible n'excède pas six mois, qui en font la demande d'une avance remboursable en une seule fois au départ du logement.
- Soit pour les personnes logées dans des logements foyer et autres structures collectives d'un engagement, d'une durée maximale de trois ans envers le bailleur, de verser le dépôt de garantie à première demande justifiée. En cas de mise en jeu, les fonds versés prennent la forme d'une avance à taux nul remboursable par le locataire bénéficiaire de l'aide dans un délai maximal de trois mois après le départ du logement.



► Montant de l'aide

Le montant de l'AVANCE LOCA-PASS® correspond au montant du dépôt de garantie prévu dans le bail ou dans le titre d'occupation (pour les structures collectives) dans la limite de 2 300 € (*recommandation UESL du 20.2.07*).

► Cumul

L'avance peut être cumulée avec la GARANTIE LOCA-PASS®.

Le locataire ne peut pas bénéficier d'une aide de même nature accordée par le Fonds de solidarité logement (FSL).

► GARANTIE DE PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES : GARANTIE LOCA-PASS®

Elle peut être accordée quel que soit le logement, qu'il appartienne à un bailleur privé ou social.

La garantie est valable pour une période de location d'une durée de trois ans. Elle s'applique quelle que soit la cause de l'impayé.

Il est fait référence à la garantie du loyer et des charges dans le bail.

Elle est matérialisée par un acte de cautionnement annexé au contrat de location.

► Les bénéficiaires de la garantie (hors parc locatif privé conventionné)

Contrairement à l'AVANCE LOCA-PASS®, la GARANTIE LOCA-PASS® reste réservée à certains bénéficiaires :

- Les salariés des entreprises du secteur assujetti : entreprise de plus ou moins de 10 salariés du secteur privé non agricole (y compris le travailleur saisonnier) et quelle que soit leur ancienneté dans l'entreprise ou la nature de leur contrat de travail (CDI - CDD - Contrat de qualification...). Les salariés mutés pour une durée déterminée et les travailleurs saisonniers ont la possibilité de bénéficier des aides LOCA-PASS® pour le logement sur leur lieu de travail tout en les conservant pour le logement où réside leur famille (*décision du conseil d'administration de l'UESL du 25.2.03*).
- Les jeunes de moins de trente ans en recherche ou en situation d'emploi (quel que soit l'employeur, y compris le secteur agricole mais à l'exception des fonctionnaires) sans contrainte de plafonds de ressources.

Cette définition comprend :

- les jeunes chômeurs ;
- les jeunes en formation au sein d'une entreprise (formation en alternance, contrats de qualification, contrats d'adaptation et toute autre formule qui s'ajouterait ou se substituerait aux contrats en vigueur) ;
- les jeunes en CDD ;
- les étudiants :
 - justifiant d'un contrat à durée déterminée d'une durée minimale de trois mois en cours au moment de la demande d'aide ;
 - justifiant au cours des six mois précédant la demande d'aide, d'un ou plusieurs contrats à durée déterminée pour une durée cumulée minimale de trois mois ;
 - justifiant d'une convention de stage d'au moins trois mois en cours au moment de la demande d'aide.
- les étudiants boursiers d'Etat, c'est-à-dire ceux pouvant justifier à leur profit :
 - soit d'une bourse de l'enseignement supérieur délivrée par le ministère de l'éducation nationale sur critères sociaux : ces bourses sont réservées aux étudiants français, mais peuvent également être attribuées, sous certaines conditions à des étudiants étrangers résidant effectivement en France (Andorrans, membres de l'Union européenne, réfugiés politique ayant une carte délivrée par l'OFPPRA, titulaires d'une carte de séjour temporaire ou de résidents domiciliés en France) depuis au moins deux ans et dont le foyer fiscal de rattachement se situe en France depuis au moins deux ans. Elles peuvent également être délivrées sur le budget du secrétariat d'Etat d'Outre-Mer aux étudiants des TOM.
 - soit d'une bourse de l'enseignement supérieur délivrée par le ministère de l'éducation nationale sur critères universitaires (DEA, mastère, préparation de l'agrégation, ENA, magistrature) ;



· soit d'une allocation d'études versée par l'Etat lorsque l'étudiant ne peut être pris en compte au titre de la réglementation relative aux bourses.

Les jeunes non émancipés et les mineurs sous tutelle accédant à un logement en structure collective (logements-foyers) dont le contrat est établi au nom du représentant légal sont éligibles au dispositif.

Seuls sont exclus du dispositif, les jeunes titularisés dans un emploi permanent de la fonction publique de l'Etat, territoriale ou hospitalière.

► *Les bénéficiaires de la garantie dans le parc privé conventionné*

Tout nouvel entrant (fonctionnaire, salarié agricole, retraité) quel que soit son statut, peut bénéficier de la GARANTIE LOCA-PASS®.

Le parc privé conventionné s'entend de tout logement d'un bailleur privé ayant fait l'objet d'une convention avec l'Etat (*convention relevant de l'article L. 351.2 du Code de la construction et de l'habitation*) ou avec un établissement financier fixant des plafonds de loyer et/ou de ressources ainsi que de tout logement relevant du statut du bailleur privé conventionné ou dispositif " Besson ".

Les logements conventionnés avec l'Anah (sociaux et très sociaux) devraient rentrer dans cette notion.

► *Montant de la garantie de loyers et de charges*

Elle couvre un montant maximal de 18 mois de loyers et de charges (36 dans le parc privé conventionné) constituées du loyer et des charges locatives plafonnées à 2 300 € par mensualité garantie. Le montant du loyer et des charges à prendre en compte est celui figurant dans le contrat de location et appelé par le bailleur.

En structure collective (logement-foyer), il convient de prendre en compte, comme assiette la redevance assimilable au loyer, aux charges locatives et aux prestations annexes obligatoires, à l'exclusion des prestations facultatives.

► *Mise en jeu de la garantie*

La mise en jeu de la garantie se fait sur demande du bailleur et, après mise en demeure restée infructueuse. Les fonds sont versés au bailleur par le CIL/CCI ; ils prennent la forme pour le locataire d'une avance gratuite remboursable sur une durée maximale de trois ans, selon les modalités fixées d'un commun accord entre le CIL/CCI et le locataire, le CIL/CCI étant subrogé dans les droits du bailleur du fait du paiement qu'il a effectué en tant que caution.

► *Cumul*

Pour un même logement, il ne peut y avoir plusieurs GARANTIE LOCA-PASS®. La GARANTIE LOCA-PASS® peut être cumulée avec une garantie de même nature apportée par une personne physique ou morale à l'exception du FSL.

► **DEMARCHES**

Le demandeur doit s'adresser au CIL/CCI de son entreprise ou au CIL/CCI le plus proche de son domicile.

Les pièces à joindre sont les suivantes:

- une pièce d'identité ;

Et selon le cas :

- une attestation ANPE ;

- une attestation de l'employeur mentionnant l'emploi et le type de contrat ou copie du contrat, le cas échéant.

Dès lors qu'il est en possession d'un dossier complet, le CIL/CCI dispose d'un délai maximal de 8 jours ouvrés pour instruire la demande. A défaut de réponse dans le délai précité, l'aide est considérée comme accordée. Par ailleurs, les deux aides sont attribuées selon le principe des droits ouverts.

Un demandeur qui remplit les conditions d'octroi des aides et se voit refuser les aides, peut faire appel de cette décision auprès du conseil d'administration du CIL ou du bureau de la CCI. En cas de confirmation du refus, il dispose d'une possibilité de recours auprès de l'UESL.



L'avance est accordée sans conditions de ressources ou de solvabilité. Le CIL/CCI doit toutefois s'assurer de l'adéquation entre les revenus déclarés et le loyer ainsi que de la capacité financière du demandeur à rembourser l'avance sollicitée.

Source : Question-Réponse ANIL 20/08