

LA REDEVANCE ET LES AIDES A LA PERSONNE

Les aides personnelles au logement : Les aides Loca-Pass®¹

Les entreprises qui emploient 10 salariés et plus sont assujetties à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) appelée communément Action Logement.

Un dispositif spécifique d'aides d'Action Logement en faveur des populations rencontrant des difficultés pour accéder ou se maintenir dans un logement locatif, a été mis en place dans le cadre d'une convention entre l'État et l'UESL² signée le 3 août 1998.

Les résidents des résidences sociales ou des logements-foyers peuvent bénéficier de ce dispositif, dans les mêmes conditions que les locataires des logements locatifs des parcs publics ou privés.

Il existe 2 types d'aide :

- une avance pour financer le dépôt de garantie demandé par le bailleur lors de l'entrée dans les lieux : l'avance LOCA-PASS®,
- une garantie donnée au bailleur pour couvrir, dans la limite d'un plafond, les impayés de loyer : la garantie LOCA-PASS®.

L'AVANCE LOCA-PASS®

C'est une aide financière qui permet de financer le dépôt de garantie demandé par le propriétaire bailleur à l'entrée dans un logement, que celui-ci appartienne au secteur privé ou social.

Cette aide prend la forme d'une avance accordée au locataire, pour sa résidence principale, sous forme de prêt remboursable sans intérêt (mensualité minimum de 20€ sauf la dernière), allant jusqu'à 25 mois maximum au-delà d'une période de différé d'amortissement de 3 mois maximum.

En cas de contrat de location inférieur à la durée maximum de l'avance, la durée de remboursement est alignée sur la durée du bail. En cas de départ du logement avant la fin du bail, le locataire a l'obligation d'effectuer un remboursement anticipé, dans un délai maximum de 3 mois après le départ.

En résidence sociale ou en logement-foyer, le montant de l'avance LOCA-PASS® correspond au dépôt de garantie prévu dans le titre d'occupation, qui représente un mois de redevance, dans la limite de 500 €. Elle est versée directement par le comité interprofessionnel du logement (CIL)³ au gestionnaire.

La demande d'avance doit être présentée au plus tard 2 mois après l'entrée dans le logement. Le demandeur ayant déjà obtenu une avance ou une GARANTIE LOCA-PASS® pour un précédent logement peut présenter une nouvelle demande pour un nouveau logement s'il est à jour du remboursement de ses échéances.

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. Elle n'est pas cumulable avec une aide de même nature accordée par le FSL.

Pour les intérimaires, le FASTT (Fonds d'action sociale des travailleurs temporaires) facilite l'accès à cette aide gérée par les CIL.

¹ GARANTIE LOCA-PASS® et AIDES LOCA-PASS® sont des marques déposées pour le compte d'Action Logement.

² L'UESL (Union d'économie pour le logement social) anime et coordonne le réseau des comités interprofessionnels du logement (CIL).

³ Les CIL sont des associations régies par la loi 1901, dont l'objet statutaire exclusif est la collecte et l'utilisation de la participation des employeurs à l'effort de construction. Ils sont au nombre de 23 au 2 avril 2014.

LA GARANTIE LOCA-PASS®

La garantie LOCA-PASS® est une garantie de paiement des loyers donnée au bailleur, personne morale, pour des logements conventionnés à l'APL ou ayant fait l'objet d'une convention avec l'ANAH.

Elle prend la forme d'un acte de caution solidaire, annexé au contrat de location. Elle est accordée pour une durée de 3 ans à compter de l'entrée dans les lieux du locataire et pour un montant maximal de 9 mensualités de loyers et de charges à l'exclusion des frais annexes aux impayés, nettes d'aides au logement.

Dans les logements-foyers et les résidences sociales, le montant de loyer et charges retenu pour le calcul de l'aide est **la redevance** (donc à l'exception des prestations annexes facultatives).

ATTENTION

Si la garantie LOCA-PASS® n'est pas cumulable avec une garantie de paiement des loyers accordée par le FSL, elle est cumulable avec l'avance LOCA-PASS®, octroyée pour le financement du dépôt de garantie.

Actuellement, tous les locataires ne peuvent prétendre à la garantie LOCA-PASS®, les bénéficiaires sont :

- Salariés (ou préretraités) 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.
- Jeunes de moins de 30 ans (*)⁴ en formation professionnelle au sein d'une entreprise, ou en recherche d'emploi, ou étudiants boursiers d'Etat français, ou en situation d'emploi quels que soient la nature du contrat de travail et l'employeur (sauf fonctionnaires titulaires).
- Pour les étudiants, la situation d'emploi est caractérisée par l'existence, au moment de l'aide :
 - 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 d'un statut d'étudiant boursier d'Etat français.

LA PROCEDURE D'ATTRIBUTION DES AIDES

Tout candidat locataire peut bénéficier des aides LOCA-PASS®, dès lors qu'il remplit les conditions d'octroi. Une fois le dossier complet, il doit être instruit dans un délai maximal de 8 jours ouvrés ; à défaut de réponse dans ce délai, l'aide est considérée comme accordée par les organismes d'Action Logement.

En cas de refus, celui-ci doit être motivé et notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

En outre, les possibilités de recours et les conditions de leur exercice (forme et délai) doivent être indiquées dans la lettre de refus.

⁴ 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'aide qu'en structure collective.