

SOMMAIRE

AIDES AUX MENAGES

QUESTIONS PRATIQUES

Aménagement des aides LOCA-PASS®

*(les modifications par rapport au
N° 9 mai 2006 sont indiquées en italique)*

QUESTIONS PRATIQUES

A - LES AIDES LOCA-PASS®

LES BENEFICIAIRES DE L'AVANCE LOCA-PASS®

Question A 1 :

L'avance LOCA-PASS® peut-elle être accordée à des travailleurs frontaliers ?

Réponse :

Oui, dès lors que le logement est situé sur le territoire français.

Question A 2 :

L'avance LOCA-PASS® peut-elle être accordée aux titulaires d'un contrat de sous-location, notamment dans l'hypothèse d'un « bail glissant », ou aux occupants d'un logement loué par personne interposée (bail établi au nom des parents par exemple) ?

Réponse :

Non, le bénéficiaire de l'avance doit être locataire en titre. Toutefois, dans le cadre des baux glissants, l'aide pourra être accordée à l'occupant lorsqu'il sera devenu titulaire du titre d'occupation.

Question A 3 :

L'avance LOCA-PASS® peut-elle être accordée à des demandeurs ne percevant aucun revenu ni prestations sociales (étudiants non boursiers et non salariés par exemple) ?

Réponse :

L'avance LOCA-PASS® peut être accordée à tout ménage, titulaire d'un bail signé à compter du 9 février 2008, sans condition 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.

LES BENEFICIAIRES DE LA GARANTIE LOCA-PASS®

Question A 4 :

Les jeunes occupant un emploi d'auxiliaire, de contractuel ou de vacataire au sein de la fonction publique peuvent-ils bénéficier d'une garantie LOCA-PASS® ?

Question A 5 :

Comment interpréter la notion de « jeune de moins de 30 ans » au moment de la demande d'aide ?

Question A 6 :

Les salariés retraités d'entreprises du secteur assujetti peuvent-ils bénéficier d'une garantie LOCA-PASS® ?

Question A 7 :

La garantie LOCA-PASS® peut-elle être accordée à des salariés d'entreprises ou d'organismes ne relevant pas du secteur assujetti (secteur agricole, administrations, collectivités territoriales) lorsque leurs employeurs versent une participation volontaire ?

Réponse :

Oui, s'ils ont moins de trente ans et dès l'instant où ils ne sont pas titularisés dans leur emploi. Il est rappelé à cet égard que la garantie LOCA-PASS® est accessible à tous les jeunes de moins de trente ans employés d'une des trois fonctions publiques (Etat, collectivités territoriales, établissements hospitaliers) mais non titulaires dans un emploi permanent.

Réponse :

Le jeune doit avoir déposé un dossier au CIL/CCI au plus tard le jour de son trentième anniversaire.

Réponse :

Oui, dans un délai de 5 ans suivant le départ en retraite, les salariés en préretraite bénéficiant des mêmes droits que les salariés en activité.

Réponse :

La garantie LOCA-PASS® sur fonds réglementés ne peut être accordée qu'aux salariés des entreprises relevant du secteur assujetti (et aux jeunes de moins de trente ans en recherche ou en situation d'emploi).

Les CIL peuvent toutefois accorder sur leurs fonds non réglementés une aide de même nature à des salariés non éligibles au dispositif dans la limite du versement volontaire de l'entreprise étant précisé :

- que cette participation volontaire ne peut être versée que sous forme de subvention ;
- que cette aide doit être accordées dans la limite du versement de l'employeur ;
- qu'il n'y a pas de refinancement auprès de l'UESL ;
- que cette aide n'entre pas dans les statistiques des aides LOCA-PASS®.

La même possibilité pourra être offerte aux CCI dès qu'aura pu être réalisée l'harmonisation, actuellement à l'étude, de leur statut réglementaire de collecteur avec celui des CIL.

Question A 8 :

Peut-on accorder une garantie LOCA-PASS® à un dirigeant d'entreprise ?

Question A 9 :

Est-il possible d'accorder une garantie LOCA-PASS® à des salariés appelés à travailler pendant une certaine période sur un chantier et qui occupent leur logement, non en qualité de locataire, mais dans le cadre d'une sous-location, le locataire en titre étant une association pouvant le cas échéant avoir un lien avec l'employeur ?

Question A 10 :

Un ancien salarié du secteur assujetti ayant été au chômage en fin de vie professionnelle peut-il bénéficier d'une garantie LOCA-PASS® dans les cinq ans suivant sa mise à la retraite ?

Question A 11 :

Une garantie LOCA-PASS® peut-elle être accordée à un salarié (employé de maison, assistante maternelle) rémunéré directement par un particulier ?

Question A 12 :

Une garantie LOCA-PASS® peut-elle être accordée à un étudiant salarié dans le cadre d'un contrat de travail relevant du chèque emploi service universel (CESU) ?

Réponse :

Oui, s'il s'agit d'un dirigeant salarié, dans la mesure où, ainsi que cela est rappelé, sur le fondement de la circulaire ministérielle d'application du 3 avril 1979, dans la lettre de l'ANPEEC à l'UESL du 13 juillet 1999 relative au financement des logements relevant du parc locatif privé conventionné, la prohibition de l'article R 313-13 du C.C.H. vise les seuls prêts octroyés dans le cadre de l'investissement direct permis aux employeurs. Bien entendu, l'opération faisant l'objet d'une demande de garantie LOCA-PASS® présentée par un dirigeant d'entreprise doit remplir chacune des conditions d'éligibilité caractérisant le régime applicable à ces aides.

Réponse :

Oui, à condition que les salariés produisent à l'appui de leur demande :
- le contrat de sous-location
- une copie du contrat liant le locataire en titre (association) au bailleur.

Réponse :

Oui, dans les mêmes conditions que les salariés en activité jusqu'à la date de mise à la retraite.

Réponse :

Oui, si le demandeur a moins de trente ans.
Non, s'il a plus de trente ans, car pour être éligible au dispositif, le demandeur doit être salarié d'une entreprise du secteur assujetti ; il pourra toutefois lui être accordé une garantie LOCA-PASS® à hauteur de 18 mensualités maximum *plafonnées à 2 300 € par mensualité garantie* si son logement fait partie du parc privé conventionné.

Réponse :

Oui, à condition que le jeune puisse justifier de son activité salariée à ce titre pendant une durée minimale de trois mois au moment de la demande ou dans les six mois précédant celle-ci.

Question A 13 :

Quels sont les justificatifs à produire par les salariés intermittents du spectacle ou les pigistes de presse lorsqu'ils ne sont pas employés au moment de la demande de garantie ?

Réponse :

Pour les intermittents du spectacle : justification de leur statut particulier par la production de leur affiliation à la caisse de retraite complémentaire I.R.P.S. au cours de l'année civile de la demande ou dans les douze mois qui précèdent cette demande.
Pour les pigistes de presse : justification de leur situation par la production de leur carte de presse annuelle.

Question A 14 :

Quels sont les étudiants boursiers d'Etat éligibles à la garantie LOCA-PASS®?

Réponse :

Il s'agit des étudiants 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'Etat lorsque l'étudiant ne peut être pris en compte au titre de la réglementation relative aux bourses.

Question A 15 :

Une garantie LOCA-PASS® peut-elle être accordée à un salarié en situation de surendettement ?

Réponse :

S'il est interdit à une personne faisant l'objet d'une procédure de surendettement d'aggraver sa situation en souscrivant de nouveaux emprunts sans l'accord des créanciers, de la commission ou du juge, rien ne s'oppose à ce qu'il bénéficie d'un engagement de caution pour couvrir d'éventuelles dettes de loyers à venir.

Question A 16 :

Les salariés du secteur privé non agricole en congé sabbatique, congé parental, congé formation (etc...) peuvent-ils bénéficier de la garantie LOCA-PASS® ?

Réponse :

Oui, leur contrat de travail étant, pendant la durée du congé, suspendu et non rompu.

LES CONDITIONS D'OCTROI

Question A 17 :

Quelle est l'étendue de la garantie LOCA-PASS® ?

Réponse :

La garantie couvre un nombre maximal de 18 mensualités (36 dans le parc privé conventionné) constituées du loyer et des charges locatives, *plafonnées à 2300 € par mensualité garantie*. Il s'agit du montant du loyer et des charges locatives effectivement appelé par le bailleur avec les précisions suivantes :

- le loyer peut avoir subi une révision
- dans le parc social, l'éventuel supplément de loyer est pris en compte au titre de la garantie
- les aides au logement versées au bailleur viennent en déduction des mensualités prises en charge.

Question A 18 :

Quel est le montant du dépôt de garantie pouvant être financé par l'avance LOCA-PASS® ?

Réponse :

L'avance LOCA-PASS® permet de financer le dépôt de garantie prévu dans le bail ou le titre d'occupation pour les structures collectives, dans la limite de 2300€, le montant du dépôt de garantie devant être fixé conformément à la législation applicable.

Question A 19 :

Le bénéficiaire d'une avance LOCA-PASS® qui donne congé de son logement peut-il obtenir une nouvelle avance pour le nouveau logement alors que le premier bailleur n'a pas encore remboursé le dépôt de garantie au CIL/CCI ?

Réponse :

Oui, cette question ne concernant que les avances versées sous forme de gage d'espèces, donc antérieurement au 1^{er} juillet 2003.

Question A 20 :

Quels sont les critères retenus par l'Union pour l'examen des recours déposés par les particuliers auxquels les CIL/CCI auraient refusé d'accorder une aide LOCA-PASS® au motif que la demande est postérieure à l'entrée dans les lieux ?

Question A 21 :

Lorsque des modifications substantielles des conditions de la location d'un logement conduisent à la conclusion d'un nouveau bail, le nouveau dépôt de garantie qui en résulte peut-il être financé par une avance LOCA-PASS® ?

Question A 22 :

La garantie LOCA-PASS® peut-elle couvrir, en plus du loyer et des charges locatives, les frais annexes liés aux impayés de loyer tels que les frais de rejets de prélèvement, de relance, de lettre recommandée avec avis de réception ?

Question A 23 :

Quel est l'objet et quelle est la limite des conventions de partenariat que les CIL/CCI peuvent conclure pour le traitement des dossiers de demandes d'avances LOCA-PASS® ?

Réponse :

Depuis le 1^{er} juillet 2001, les décisions sont rendues par le Comité des droits ouverts sur la base des critères suivants :

- principe : application stricte de la règle selon laquelle la demande d'aide doit être présentée au plus tard au moment de la signature du bail ;
- mesure de tempérament : possibilité d'accepter les demandes d'aides présentées dans un délai maximal de deux mois après l'entrée dans les lieux, en cas de défaut manifeste d'information ou de situation personnelle particulière du demandeur.

Réponse :

Oui.

Il est rappelé par ailleurs que, durant l'exécution du contrat de location (éventuellement renouvelé) le montant du dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'aucune révision (loi du 6 juillet 1989 – art. 22).

Réponse :

Non, le montant couvert par la garantie LOCA-PASS® (18 mensualités de loyer et charges locatives, ou 36 dans le parc locatif privé conventionné) étant constitué du loyer et des charges locatives récupérables effectivement appelés par le bailleur, *plafonné à 2 300€ par mensualité garantie*. La garantie ne couvre pas les frais annexes liés aux impayés de loyers ni les indemnités d'occupation dues après résiliation du bail en cas de maintien dans les lieux.

Réponse :

La convention établie entre le CIL/CCI et le bailleur ou tout autre intervenant (PACT, CLLAJ,.....) doit avoir pour objet d'habiliter le partenaire :

- à instruire les demandes d'avance LOCA-PASS® pour le compte du CIL/CCI en même temps que les demandes de logement ;
- à les lui transmettre pour accord, le CIL/CCI restant en tout état de cause responsable de la décision d'octroi et du versement des fonds.

En aucun cas, il ne peut être procédé par remise, au partenaire, de formulaires pré-signés par le CIL/CCI.

Question A 24 :

Une convention de partenariat conclue entre un CIL/CCI et un bailleur peut-elle prévoir une avance de fonds du CIL/CCI au bailleur dans le cadre d'une enveloppe pré-établie ?

Question A 25 :

Un CIL/CCI peut-il donner mandat à un bailleur social de récupérer, auprès de locataires, les sommes qui lui sont dues au titre de la garantie LOCA-PASS® ?

Question A 26 :

Un CIL/CCI - appelé par le bailleur, dans le cadre de la mise en jeu de la garantie LOCA-PASS®, à payer les loyers et charges locatives dus par le locataire - peut-il, après s'être exécuté, engager, par subrogation du bailleur, une action en vue de l'expulsion du locataire ?

Question A 27 :

Quelle est l'assiette de la garantie LOCA-PASS® accordée à un bénéficiaire logé dans un logement-foyer ?

Réponse :

Non, car :

- d'une part, cela serait assimilé à une délégation de gestion consentie à un tiers par un CIL/CCI sur ses fonds réglementés, ce qui n'est pas autorisé par la réglementation relative à l'utilisation des fonds ;
- d'autre part, cela aurait pour conséquence de faire exercer au bailleur une activité de prêteur de fonds 1% reçus d'un tiers, activité qu'il n'a pas qualité pour exercer.

Réponse :

Non, car le recouvrement de sommes pour le compte d'un tiers n'entre pas dans l'objet social de ces organismes.

Réponse :

Non. Le CIL/CCI dispose, comme toute caution, d'un recours à l'encontre du locataire dont il a payé les loyers, mais il est exclu qu'il engage, par subrogation du bailleur, une action en vue de l'expulsion du locataire.

Un CIL/CCI qui engagerait une telle procédure contreviendrait à l'esprit même de la convention du 3 août 1998.

Par ailleurs, il est rappelé que la circulaire du 9 février 1999 relative à la prévention des expulsions locatives pour impayés insiste sur la nécessité, pour le bailleur, de déceler et de traiter en amont les problèmes susceptibles d'intervenir dans ce domaine.

Réponse :

En cohérence avec la notion retenue pour le financement du dépôt de garantie, il convient de prendre en compte, comme assiette de la garantie LOCA-PASS®, la part de redevance assimilable au loyer, aux charges locatives et aux prestations annexes communes obligatoires, à l'exclusion des prestations facultatives, *plafonnée à 2 300€ par mensualité garantie.*

Question A 28 :

Quelle doit être la durée du prêt lorsque l'avance LOCA-PASS® est accordée à un bénéficiaire ayant signé un contrat de location dans une résidence meublée pour une durée inférieure à trois ans ?

Question A 29 :

Quelle est l'étendue de la couverture de la garantie LOCA-PASS® lorsque le bénéficiaire de l'aide a signé un contrat dans une résidence meublée pour une durée inférieure à trois ans ?

Question A 30 :

Dans quelles conditions la garantie LOCA-PASS® accordée à un salarié entrant dans un logement conventionné de Foncière Logement peut-elle être portée à 36 mensualités ?

Question A 31 :

Les travailleurs saisonniers ou les salariés mutés pour une durée déterminée peuvent-ils bénéficier d'une aide LOCA-PASS® alors que leur famille demeure dans un logement différent ?

Réponse :

La durée du prêt doit être adaptée à la durée de la location.

Réponse :

Lorsqu'un bail est conclu pour une durée inférieure à trois ans, le nombre de mensualités couvertes par la garantie LOCA-PASS® doit correspondre à la durée du bail, dans la limite de dix-huit mensualités *plafonnées à 2 300€ par mensualité garantie*.

Réponse :

Les logements de l'AFL étant financés par le canal du fonds d'intervention de l'UESL, et leur mise à disposition au profit de salariés s'effectuant par l'intermédiaire du dispositif APALOF, le principe de la réservation locative accordée en contrepartie de la garantie majorée ne peut pas être retenu individuellement mais doit s'apprécier collectivement, pour l'ensemble des CIL/CCI.

En conséquence, le montant maximal de la garantie peut être porté à 36 mensualités *plafonnées à 2 300 € par mensualité garantie* dès lors que le logement est attribué, sur proposition d'un CIL/CCI, à un salarié d'une entreprise du secteur assujéti.

Réponse :

Oui, par assimilation à la réglementation applicable en matière d'aide au logement pour les personnes ayant une résidence séparée imposée par les conditions de travail.

Un cumul de cette aide LOCA-PASS® avec une aide de même nature accordée pour le logement où demeure la famille est en outre possible à titre exceptionnel, pour faciliter la mobilité professionnelle.

Question A 32 :

Un CIL/CCI peut-il accéder à la demande d'un bénéficiaire d'une avance LOCA-PASS® ne souhaitant pas l'application du différé de trois mois pour le remboursement du prêt ?

Question A 33 :

Existe-t-il un régime spécifique pour le traitement des aides LOCA-PASS® accordées aux étudiants logés dans des structures collectives gérées par des CROUS ?

Question A 34 :

La location d'un garage ou d'un parking peut-elle faire l'objet d'une aide LOCA-PASS® ?

Question A 35 :

La location d'un bateau-logement ou d'une résidence mobile peut-elle faire l'objet d'une aide LOCA-PASS® ?

Réponse :

Non ; la non application du différé de trois mois ne correspond pas à l'esprit de la décision du Conseil d'Administration de l'UESL du 21 mai 2003 prise après proposition du groupe de travail mis en place au sein du Comité des collecteurs.

Réponse :

Non, il convient d'adapter la durée de remboursement de l'avance et l'étendue de la garantie à la durée de la location.

En cas de nouvelle location, qu'il s'agisse ou non de la même chambre, il est possible d'accorder une nouvelle aide au bénéficiaire ayant honoré ses engagements relatifs à la première.

Enfin, comme dans toute structure collective, l'avance peut toujours être accordée sous forme d'engagement de versement du CIL/CCI à première demande du bailleur.

Réponse :

Non, sauf si l'emplacement de stationnement est loué accessoirement au logement par le même bailleur, en vertu d'un seul et même bail.

Réponse :

Non, ce type de logement ne répondant pas aux caractéristiques des bâtiments d'habitation au sens des articles R.111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.