

Aides aux locataires

Aides aux accédants et propriétaires
Aides aux personnes en difficulté
Aides aux personnes en mobilité professionnelle
Aides aux investisseurs

GARANTIE LOCA-PASS[®]

(Applicable à compter du 2 décembre 2009)

→ **Articles**

Articles L.313-3 a) et R.313-19-1 V du Code de la Construction et de l'Habitation
Articles L.311-1 et suivants du Code de la Consommation
Recommandations UESL du 2 décembre 2009

→ **Modalités**

Garanties ou cautions accordées à des personnes physiques, en fonction, le cas échéant, de leur activité ou de leurs ressources, pour couvrir leur risque de non-paiement du loyer et des charges locatives afin de faciliter leur maintien dans un logement locatif.

→ **Bénéficiaires**

* 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 pas susceptibles de bénéficier de la GARANTIE qu'en structure collective.

Le jeune de moins de 30 ans doit être :

- 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, quel que 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...).

Pour les étudiants, la situation d'emploi est caractérisée par l'existence :

- 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

Aides aux locataires

Aides aux accédants et propriétaires
Aides aux personnes en difficulté
Aides aux personnes en mobilité professionnelle
Aides aux investisseurs

lorsqu'ils ne peuvent être pris en compte au titre de la réglementation relative aux bourses.

* 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

Le logement, à usage de résidence principale, doit 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 :

- 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.

La GARANTIE LOCA-PASS® ne peut être accordée :

- 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.

→ Conditions

- Logement à usage de résidence principale répondant aux caractéristiques des bâtiments d'habitation au sens des articles R.111-1 et suivants du CCH 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 accordée sur présentation de la notification conditionnelle de bourse. Le bénéficiaire doit s'engager, au moment de la constitution de son dossier, à transmettre à PROCILIA 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 PROCILIA au bailleur.

- Impossibilité de cumuler, sur un même logement, la GARANTIE LOCA-PASS avec : une autre GARANTIE LOCA-PASS, une garantie de même nature accordée par le FSL, une assurance garantissant les obligations locatives du locataires (GRL, GLI).

- 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.

Aides aux locataires

Aides aux accédants et propriétaires
Aides aux personnes en difficulté
Aides aux personnes en mobilité professionnelle
Aides aux investisseurs

- 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.

→ **Montants**

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.

La mensualité est constituée du montant du loyer et des charges locatives effectivement appelé par le bailleur avec les précisions suivantes :

- 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.

→ **Taux**

Néant

→ **Durée**

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.

Cette durée peut être prolongée à l'initiative de PROCILIA en fonction des capacités d'apurement de l'impayé du locataire.

COMMENTAIRES PARTICULIERS :

- UESL : 3 décembre 2009 : basculement de la garantie LOCA-PASS vers la GRL dans le parc locatif privé à compter du 1^{er} janvier 2010.

- 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 :

- 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

Aides aux locataires

Aides aux accédants et propriétaires
Aides aux personnes en difficulté
Aides aux personnes en mobilité professionnelle
Aides aux investisseurs

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 PROCILIA.