

07.06.2021

La prime Accession d'Action Logement

Suite à la proposition de notre Fédération formulée dès le printemps 2020 avec le soutien de Procvivis, les partenaires sociaux et l'Etat ont convenu de consacrer une enveloppe pouvant aller jusqu'à 200 millions d'euros à une prime destinée à aider les salariés ayant un projet d'achat de leur résidence principale. Cette enveloppe est inscrite dans l'avenant au Plan d'investissement volontaire signée le 4 février 2021.

Le Protocole conclu le 19 mars entre l'Etat, Action Logement, la CDC et le Mouvement Hlm rappelle ainsi « *la mise en place d'une aide de 10 000 euros en faveur des ménages modestes, pouvant aider jusqu'à 20 000 ménages pour l'acquisition de logements neufs à prix maîtrisés, dont une majorité en accession sociale sécurisée (PSLA, Bail réel solidaire...)*. »

Le Conseil d'administration d'Action Logement du 24 mars a approuvé la directive permettant la mise en œuvre effective de cette prime, qui ne devrait cependant pas intervenir avant le mois d'octobre compte-tenu des délais de développement de la plateforme de distribution et du plan de charges des équipes d'Action Logement Services déjà très mobilisées par d'autres dispositifs.

La directive adoptée et les échanges techniques avec ALS ont permis de clarifier certaines spécificités de cette prime :

- **Les bénéficiaires** sont les salariés primo-accédant du secteur privé non agricole, quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail ainsi que les préretraités et dont les revenus respectent les plafonds de ressources PSLA à la date de la demande.

Cette définition inclue donc tout salarié, que l'entreprise soit cotisante ou non, y compris les salariés et agents des EPIC et des entreprises nationales dès lors que le bénéficiaire peut fournir une fiche de paie sur laquelle figure une ligne de cotisation à l'Urssaf. Les contrats CDI mais aussi CDD à la date de réception de la demande seront éligibles. Pour les pré-retraités, le document contractuel liant le salarié et son entreprise sera demandé. Dans tous les cas, le numéro SIRET de l'employeur sera exigé.

- L'accès à l'aide se fera sans intervention de l'employeur, par le biais d'une plateforme en ligne qui sera ouverte vers le 1^{er} octobre 2021. A compter de fin juin, il sera toutefois possible de vérifier en ligne son éligibilité au dispositif grâce à un test d'éligibilité accessible sur le site web d'Action Logement Services.

Les règles énoncées dans ce document ne préjugent pas de l'appréciation faite par l'établissement prêteur sollicité par le demandeur pour le financement de son acquisition.

- **L'opération finançable** concerne la construction ou l'acquisition d'un bien neuf à destination de résidence principale en métropole et DROM, le montant de l'acquisition devant respecter les plafonds de prix PSLA HT. Le logement devra respecter les conditions de performance énergétiques de droit commun.

Une déclaration sur l'honneur sera demandée pour l'engagement d'occupation du logement à titre de résidence principale (hors PSLA ou BRS où ce critère est déjà une obligation vérifiée par l'opérateur). ALS assurera un contrôle de cohérence entre la localisation de l'opération et la location de l'employeur.

Dans tous les cas, la demande devra être déposée avant la signature de l'acte authentique de vente dont la date devra figurer dans le dossier.



Dans le cas d'une opération en PSLA, le contrat préliminaire ou le contrat de location-accession permettra de solliciter la prime dont le versement ne pourra intervenir qu'à la levée d'option.

Dans le cas d'une opération en CCMI, le compromis d'acquisition du terrain et le contrat CCMI seront demandés.

Quel que soit le dispositif, l'opération subventionnée devra faire l'objet d'un contrat de réservation, d'un contrat préliminaire ou d'un contrat de location ou d'un contrat de CMI postérieur au 1^{er} janvier 2021.

Par exception à cette règle, est également éligible toute demande de subvention concernant une levée d'option PSLA postérieure à la date d'ouverture de la plateforme quelque soit la date du contrat de location-accession, étant entendu que le demandeur devra tenir compte du délai d'instruction de la demande de prime afin que celle-ci puisse être notifiée avant le passage chez le notaire.

- Ne peuvent être financés des logements qui bénéficient par ailleurs d'un financement au titre du programme « Action Cœur de Ville » ou au titre du NPNRU.
- **Le montant de l'aide** est forfaitaire et de 10 KE au logement, quel que soit la taille du ménage ou du logement et la commune d'implantation et peut être assimilée à de l'apport personnel par l'établissement bancaire finançant l'acquisition.

L'accord de subvention fera l'objet d'une convention de subventionnement (valable 12 mois) que le bénéficiaire devra retourner signée à Action Logement Services dans les meilleurs délais.

Il sera procédé ensuite à un déblocage des fonds lors de l'acte authentique de vente qui devra intervenir dans un délai maximal de 48 mois, à compter de l'acceptation par le bénéficiaire (délai correspondant au délai maximum d'occupation des logements agréés PSLA en phase dite « locative »).

Le déblocage des fonds ne pourra intervenir qu'à l'initiative du notaire concerné par l'opération.

- Les demandeurs pourront s'ils le souhaitent solliciter en parallèle le prêt Accession d'Action Logement.



Annexe - MODELE DE FICHE SIGNALÉTIQUE DES OPERATEURS A JOINDRE AU DOSSIER DE DEMANDE DE PRIME

Nom et prénom du ou des demandeur(s) :

DEMANDEUR

Composition familiale

Nombre de personnes composant le foyer

Revenu fiscal de référence

Emploi

Employeur :

Numéro Siret Employeur :

BIEN A FINANCER

Nature du projet

Vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) TVA taux normal

Vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) TVA taux réduit

Location-accession agréée (PSLA)

Bail réel solidaire (BRS)

Contrat de construction de maison individuelle

Code postal de la commune où se situe le bien

Prix de vente HT du logement

Surface utile du logement

Date de signature du contrat de réservation/contrat préliminaire/contrat de location accession/contrat CMI

Date de signature prévue de l'acte authentique

Liste des pièces à télécharger sur la plateforme :

- Carte nationale d'identité du ou des demandeurs de la prime
- Relevé d'identité bancaire du notaire
- Contrat de réservation (Vefa), contrat préliminaire ou de location-accession (PSLA), notification de la levée d'option (PSLA antérieur au 01.01.2021), contrat de CMI
- Bulletin de salaire du dernier mois écoulé du ou des demandeurs
- Dernier avis d'imposition sur le revenu en possession du ou des demandeurs