

A D I L



**- L A
D R O
M E -**

**observation
habitat**

Mission départementale d'observation ADIL 26

L'accession à la propriété en difficulté dans la Drôme

Indicateurs et outils de prévention et de traitement

Février 2012

**Enquête réalisée pour la FAP
(Fondation Abbé Pierre)**

I – Un phénomène mal connu et des indicateurs imparfaits

- I-1 La CDAPL : un dispositif disparu inopérant pour l’accession**
- I-2 Le dispositif d’impayé de l’allocation logement mal adapté à l’accession à la propriété**
- I-3 Le FAAD pour le sauvetage d’accédants**
- I-4 La Commission de surendettement sans données locales précises**
- I-5 Un nombre de procédures judiciaires peu significatif**
- I-6 Des indicateurs très imparfaits**

Annexes du chapitre I

II – Des outils de prévention et de traitement de l’échec de l’accession à mieux connaître

- II-1 Les solutions de maintien des statuts d’accédant**
 - II.1.1 Les dispositifs « automatiques »**
 - II.1.2 Les aides mobilisables sous conditions**

II-2 Le traitement des situations avec ventes de logements

Annexes du chapitre II

III – Des accédants entre fragilité structurelle et vulnérabilités

- III-1 Une fragilité structurelle liée à l’endettement**
- III-2 Des facteurs de vulnérabilité**
- III-3 Fragilité structurelle et vulnérabilité des accédants : un cocktail Explosif**
- III-4 L’avenir des dispositifs qui seront à adapter**

Annexes du chapitre III

En résumé

Absence de repérages et indicateurs imparfaits empêchent une connaissance précise du phénomène de l'accès à la propriété fragile et en difficulté.

Toutefois, les outils d'intervention sont nombreux, mais souvent complexes à mobiliser.

Il demeure de l'approche locale succincte faite sur la Drôme qu'une veille apparaît nécessaire, car un grand nombre d'accédants sont aujourd'hui en situation de fragilité structurelle.

Ils sont de plus en plus vulnérables et seront les premiers affectés par des pertes de ressources, des augmentations de charges ou le retournement du marché.

I – UN PHENOMENE MAL CONNU ET DES INDICATEURS IMPARFAITS

Comment mieux connaître la situation des accédants en difficultés dans la Drôme et la possibilité de prévenir les situations désespérées ? Une des sources d'informations essentielles est liée aux procédures mises en place en faveur des accédants en difficultés.

Les propriétaires endettés afin d'acquérir un bien immobilier peuvent connaître un défaut de paiement des mensualités de leurs prêts. Avant toute procédure judiciaire des dispositifs à caractère social peuvent intervenir, afin de prévenir et d'empêcher la vente du bien en question et en conséquence de l'expulsion des propriétaires.

➤ I-1 La CDAPL : un dispositif disparu inopérant pour l'accession

La CDAPL (Commission Départementale des Aides à la Personne) aujourd'hui disparue ne concernait que les bénéficiaires des APL, donc des propriétaires ayant des prêts conventionnés, prêts d'accession sociale (PAS), prêts PAP (ces prêts, bien que supprimés, peuvent encore être en cours de remboursement).

L'objectif pour cette commission était de mettre en place des solutions amiables aux problèmes d'impayés d'échéances de prêt rencontrés par les ménages et, par conséquent, limiter les éventuelles procédures contentieuses aux seuls allocataires de « mauvaise foi ».

Au niveau de la CDAPL de la Drôme, le nombre de saisines pour des accédants est demeuré faible, puisque pour 2010, la commission a enregistré un flux de 10 dossiers.

Ce nombre est très limité au regard des difficultés que peuvent rencontrer les propriétaires à l'heure actuelle. Les banques ne communiquent pas les données concernant les accédants en difficultés, alors même qu'il s'agit, pour elles, d'une obligation légale. Le respect du secret est primordial. En outre, les banques hésitent à informer la CDAPL si elles reçoivent directement les APL. Elles peuvent craindre une suspension des allocations, et donc de ne plus recevoir aucun remboursement.

Selon les statistiques fournies par la CDAPL pour 2010, le nombre d'accédants profitant du maintien des aides sont très peu nombreux. Sur 55 décisions rendues par la CDAPL en 2006, 21 accordent un maintien des APL, contre seulement 3 qui suspendent les aides, les autres dossiers étant mis en attente.

Voir annexe I A

➤ I-2 Le dispositif d'impayé de l'allocation logement mal adapté à l'accession à la propriété

Il faut distinguer deux situations.

- **Quand l'AL est directement versée à l'allocataire**, la définition de l'impayé est dans ce cas la suivante.
 - Périodicité inférieure à 3 mois : non paiement de 2 échéances totales (mensualité d'emprunt brute), consécutive ou non, ou leur équivalent en montant ;
 - Périodicité égale ou supérieure à 3 mois : non paiement d'une échéance totale dans le mois qui suit sa date d'exigibilité, ou son équivalent en montant.

▪ **Quand l'AL est versée à un tiers payant**

La définition de la notion d'impayé est dans ce cas la suivante :

- Périodicité trimestrielle : non paiement total de deux échéances de prêt consécutives (AL déduite) ou somme due au moins égale à une échéance de prêt brute ;
- Périodicité mensuelle : non –paiement total de trois échéances de prêt consécutives (AL déduite) ou somme due au moins égale à deux échéances de prêt brutes.

Les dossiers d'accédants n'ont pas été repérés.

Voir annexe I B

➤ **I-3 Le FAAD pour le sauvetage d'accédants**

Le propriétaire en difficulté peut également saisir le FAAD (Fond d'Aides aux Accédants en Difficultés). Ce fond qui n'existe pas dans tous les départements est destiné à accorder des prêts sans intérêts à des titulaires de prêts PAP (Prêt d'Accession à la Propriété) et d'autres prêts, en situation de débiteurs défaillants. Seul les accédants titulaires d'un prêt consenti entre le 1^{er} janvier 1981 et le 28 janvier 1991 et se trouvant en retard de remboursement pouvaient bénéficier de l'aide de ce fond. Mais ces conditions ont été assouplies (cf annexes).

Pour obtenir une aide de ce fond, il faut réunir les conditions suivantes :

- l'abandon par l'établissement prêteur des pénalités de retard,
- le prêt accordé doit couvrir l'intégralité de retard de remboursement du prêt PAP, le cas échéant déduction faite d'un éventuel rappel d'APL lorsque son versement a été suspendu.
- l'aide attribuée est versée directement à l'organisme prêteur.

Les remboursements s'effectuent sur 36 mois en règle générale mais peuvent s'échelonner jusqu'à 60 mois pour les dettes plus importantes. Sous réserve de l'accord des intéressés, les remboursements sont prélevés directement sur les prestations familiales pour les allocataires, et par autorisation de prélèvement automatique pour les non allocataires.

La décision est prise par les instances du Département avec l'Etat, la CAF et divers partenaires.

Mise en place fin 2009 dans la Drôme, ce fond a déjà étudié un total de 76 dossiers. On note une surreprésentation d'accédants dans la Vallée de la Drôme. Les saisines sont issues pour la plus grande part de travailleurs sociaux du département, mais aussi de prêteurs sociaux comme PROCIVIS et ENTREPRISES HABITAT. Dans 70 % des cas, les accédants ont moins de 50 ans. Dans 35 % des cas, il s'agit de chômeurs ou de bénéficiaires des minima sociaux.

Voir annexe I C

➤ **I.4 La Commission de surendettement sans données locales précises**

Les propriétaires de bonne foi peuvent saisir la commission de surendettement qui siège à la Banque de France, lorsqu'ils sont dans l'impossibilité manifeste de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles exigibles et à échoir.

Tout dépôt d'un dossier de surendettement entraîne l'inscription auprès du Fichier national des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers (FILP).

La commission va dans un premier temps se prononcer sur la recevabilité du dossier.

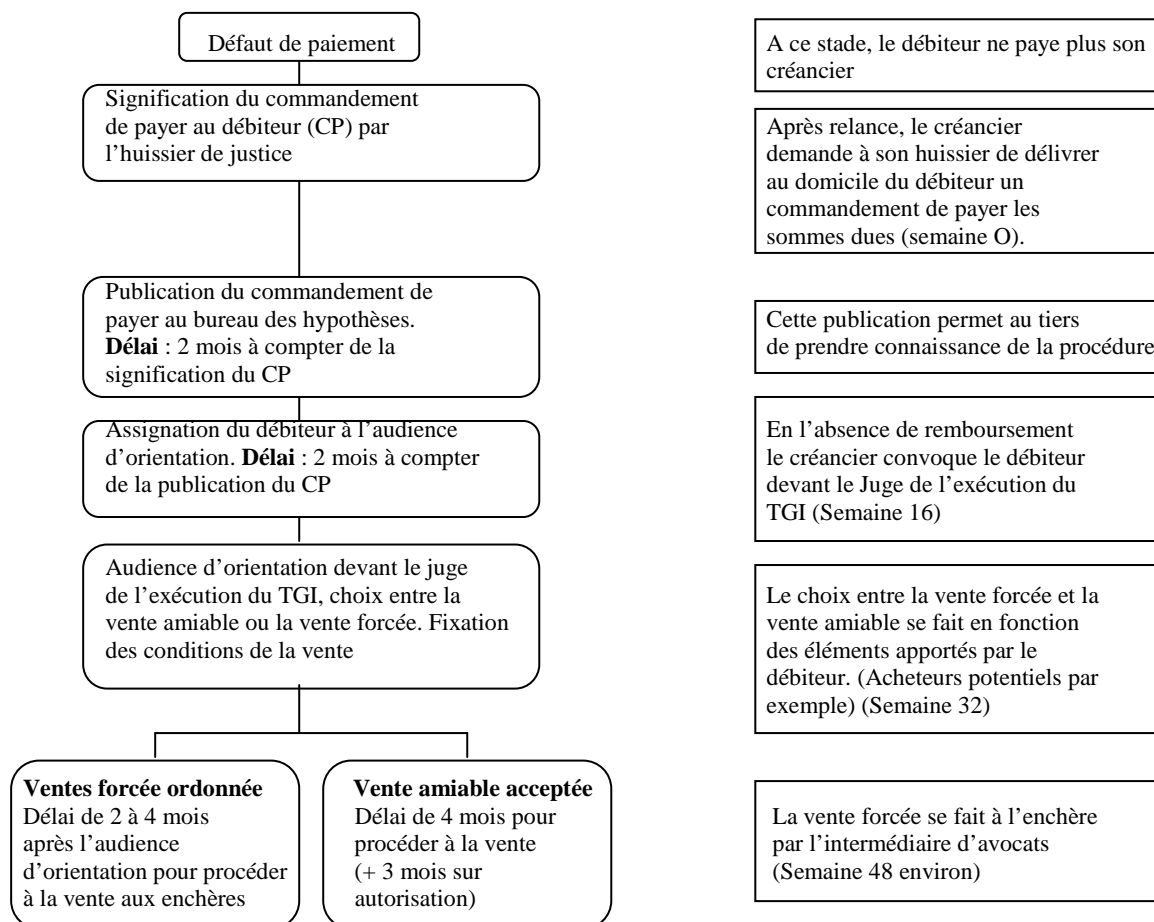
Lorsque la demande a été déclarée recevable, la commission de surendettement doit procéder à son orientation vers la procédure adaptée à la situation. Soit un réaménagement de la dette est possible, elle va alors proposer un plan d'apurement avec l'accord des créanciers. Soit la situation est irrémédiablement compromise, la commission va alors orienter la demande vers le rétablissement personnel. Le juge ouvre, avec l'accord du débiteur, une procédure de rétablissement personnel.

Aucun chiffre significatif n'a pu être obtenu de la part de la commission de la Drôme sur les accédants en difficultés.

➤ I.5 Un nombre de procédures judiciaires peu significatif

Entre le défaut de paiement et le commandement de payer, a lieu toute la procédure sociale afin de trouver un arrangement entre le propriétaire et le prêteur. Mais au-delà de ces phases, la procédure judiciaire peut s'ouvrir devant le Tribunal de Grande Instance (TGI) saisi par les organismes financiers.

Elle peut être résumée par l'organisme suivant.



Il ressort des premiers entretiens avec les professionnels que le nombre de dossiers concernant les accédants en difficultés est très faible.

En effet, au niveau du Tribunal de Grande Instance de Valence, il y a chaque année environ 5 dossiers de procédure de saisie immobilière. Durant l'année 2010 le TGI de Valence a enregistré 4 jugements de saisie immobilière. Les décisions ordonnent la suspension de la procédure diligentée contre les accédants emprunteurs par les banques. Cette suspension étant pour la durée de la procédure devant la Commission de surendettement, la procédure de saisie immobilière est, pour les jugements de 2010, suspendue pour la période d'exécution des mesures recommandées.

Pour expliquer ce faible nombre de dossier, les professionnels ont différentes opinions. Monsieur Mandroyan, juge d'exécution au sein du TGI de Valence, explique que les accédants en difficultés financières remboursent en priorité les mensualités de leurs prêts immobiliers. Il estime que le peu de dossiers qui arrivent devant lui sont les situations les plus dramatiques. En général, les accédants arrivent à honorer les mensualités de leurs prêts, au risque de voir d'autres besoins non satisfaits.

Dès lors, la majorité des accédants en difficultés n'arrivent pas à ce stade ultime de la saisie immobilière. Et même dans ce cas, les décisions ordonnant la vente forcée ou amiable sont extrêmement rares (aucune en 2010).

Après étude des jugements rendus par le TGI de Valence en 2010, on peut tirer un certain nombre d'enseignements :

- le profil du débiteur est un couple (3 mariés, 1 concubin) avec enfants,
- aucun jugement de vente forcée ou amiable,
- sur les 4 dossiers, 4 débiteurs ont saisi la Commission de surendettement,
- tous les débiteurs ont obtenu des délais afin de résorber leurs dettes, en fonction du plan d'apurement proposé par la Commission ou en attente des propositions de la Commission.

➤ **I.6 Des indicateurs très imparfaits**

La question de l'accession à la propriété en difficulté concernant des ménages qui ne peuvent plus assurer les charges de remboursement, voire d'autres dépenses, reste mal connue. On manque donc d'indicateurs et les dispositifs de prévention ou de traitement paraissent au premier abord complexe, pas toujours bien connus et pas forcément pertinents pour apprécier l'ampleur des difficultés réelles : on ne connaît pas, par exemple les reventes « amiables », auxquelles sont contraints des accédants en impayés ; on identifie mal les aides sociales mobilisées pour aider au règlement de factures d'eau ou d'énergie d'accédants, voire les aides alimentaires et secours divers...

ANNEXES DU CHAPITRE I

Annexe I.A

Règle de fonctionnement de la CDAPL

La CDAPL pouvait être saisie par les organismes prêteurs et par les organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement (CAF/MSA).

Le prêteur avait l'obligation de saisir la CDAPL dans un délai de 3 mois à compter de la constitution de l'impayé (l'article R351-30 du Code de la Construction et de l'Habitat).

L'impayé est constitué soit :

- par deux échéances nettes consécutives de prêt ou une échéance brute de prêt lorsque la périodicité de remboursement est trimestrielle ;
- par trois échéances nettes consécutives de prêt ou deux échéances brutes de prêt lorsque la périodicité de remboursement est mensuelle.

Cette saisie de la CDAPL était obligatoire sous menace de différentes sanctions. Ainsi si le prêteur ne saisissait pas la CDAPL dans le délai de 3 mois qui suit la constitution de l'impayé, la CDAPL était habilitée à demander au prêteur le remboursement à l'organisme payeur tout ou partie de l'APL versée depuis la défaillance du bénéficiaire.

En outre il s'agissait d'une fraude, punissable de 4 500 € d'amende.

La CDAPL pouvait décider lorsqu'elle est saisie :

- de maintenir pendant 12 mois les APL, s'il existe un plan d'apurement (PA),
- de maintenir pendant 6 mois les APL s'il existe un paiement régulier mais pas de projet de PA ou de dossier devant la Banque de France,
- de maintenir pendant 3 mois les APL en cas de paiement irrégulier de la dette,
- de suspendre l'APL, la décision est alors exécutée par la CAF ou la MSA.

Annexe I.B

Le dispositif de gestion de l'impayé de l'allocation logement

Quand l'AL est versée directement à l'allocataire

Lors de la contestation de l'impayé, l'organisme payeur notifie à l'allocataire qu'il dispose d'un délai d'un mois pour payer sa dette. Pendant ce délai, l'AL continue à être versée.

L'organisme payeur indique au prêteur qu'il peut demander le versement de l'AL dans le même délai. A l'expiration du délai d'un mois, si la dette est payée, le versement de l'AL se poursuit. Si l'allocataire n'a pas payé, soit le prêteur a demandé à percevoir l'AL : elle lui est alors versée, soit le prêteur n'a pas demandé à percevoir l'AL, le versement de l'aide est alors suspendu.

Un plan d'apurement est alors mis en place ou le Fonds de Solidarité Logement est saisi.

Une fois l'AL versée entre les mains du prêteur, deux possibilités existent selon la situation de l'allocataire :

- soit l'organisme payeur renvoie le dossier au prêteur aux fins de mettre en place un plan d'apurement dans un délai maximum de six mois.
- Si un plan d'apurement signé des deux parties est présenté dans le délai fixé, la CAF ou la MSA en apprécie la viabilité en fonction des capacités financières des débiteurs. La durée du versement de l'AL est déterminée en conséquence, sous réserve de la reprise des paiements et de la bonne exécution du plan.
- A défaut de réception d'un plan d'apurement dans le délai fixé et après mise en demeure ou en cas de mauvaise exécution du plan ou de constitution d'un nouvel impayé, l'organisme payeur peut :
 - soit suspendre le versement de l'AL,
 - soit saisir le FSL qui doit faire connaître sa décision dans un délai de 6 mois.
- soit l'organisme payeur saisit directement le FSL, il en informe le bailleur ou le prêteur.

Le versement de l'AL entre les mains du prêteur est maintenu au vu de la décision du Fonds local d'aide au logement sous réserve de la reprise des paiements et du respect des conditions fixées par le dispositif d'aide.

Si le Fonds de Solidarité pour le logement n'a pas fait connaître sa décision dans un délai maximum de douze mois à compter de la saisine ou si le dispositif d'aide n'est pas respecté ou en cas de nouvel impayé, le droit à l'AL est suspendu.

L'organisme payeur récupère les mensualités correspondant aux échéances impayées auprès de l'allocataire sans aller au-delà de 2 ans (prescription).

Le respect du plan d'apurement ou de la décision du FSL est contrôlé tous les douze mois au moins par l'organisme payeur.

S'il n'est pas respecté, le versement de l'AL est suspendu.

.../...

Quand l'AL est versée au tiers payant, le prêteur doit, sous peine de devoir rembourser l'indu, dans un délai de trois mois après la constitution de l'impayé, saisir l'organisme payeur. Pendant le plan d'apurement, l'organisme payeur maintient ou suspend le versement de l'AL, selon les mêmes modalités que celles décrites ci-dessus.

Si le prêteur n'a pas produit de plan d'apurement dans le délai de six mois, il doit rembourser à l'organisme payeur l'AL versée depuis la défaillance de l'allocataire jusqu'à la détection de l'impayé.

Lorsqu'une procédure de surendettement a été engagée, préalablement ou parallèlement à l'engagement des procédures de traitement de l'impayé exposées ci-dessus, le versement de l'aide est maintenu pendant le délai prévu pour l'orientation du dossier de surendettement. A réception du plan conventionnel de redressement, l'organisme payeur maintient le versement de l'allocation logement sous réserve de la reprise du paiement du loyer ou de l'échéance d'emprunt et du respect des conditions prévues par la commission de surendettement.

Annexe I.C

Les dossiers du FAAD de la Drôme

1 Dossier en 2009 => 1 aide accordée
29 dossiers en 2010 => 20 aides accordées
54 dossiers en 2011 => 28 aides accordées

L'étude portera sur ces **84 dossiers**.

Origine de la Demande

Drôme des Collines	17	20%
Valence	19	23%
Vallée de la Drôme	23	27%
Drôme provençale	10	12%
Tricastin baronnies	14	17%
non renseigné	1	1%
	84	100%

Instructeur des demandes

CAF	2	3%
MSA	0	0%
Département	51	63%
Procivis	19	21%
Entreprises Habitat	14	16%
Autre	1	1%

** total supérieur à 84 car 2 réponses possibles*

Age des principaux

Moins 30 ans	6	7%
30-39ans	24	29%
40-49ans	33	39%
50-59ans	12	14%
60ans et plus	7	8%
non renseigné	2	2%
	84	100%

Composition familiale du principal

isolé sans enfant	7	8%
isolé avec 1 enfant	8	
isolé avec 2 enfants	10	27%
isolé avec 3 enfants	5	
isolé + de 3 enfants	0	
couple sans enfant	7	8%
couple 1 enfant	12	
couple 2 enfants	18	56%
couple 3 enfants	8	
couple + de 3 enfant	9	
	84	100%

Type de Logement

individuel	57	68%
collectif	12	14%
Non renseigné	15	18%
	84	100%

Situation au regard de l'emploi du principal

bénéficiaire minima sociaux	10	12%
CDD	12	14%
CDI	36	43%
Chômeur indemnisé	18	21%
chômeur non indemnisé	2	2%
retraité	6	7%
	84	100%

Origine du prêt

PAS	11	13%
Autres	66	79%
Non renseigné	7	8%
	84	100%

Bénéficiaire AL / APL

oui	49	58%
non	31	37%
Non renseigné	4	5%
	84	100%

Durée du prêt principal

- de 10 ans	4	5%
10 à 15 ans	14	17%
16 à 20	19	23%
21 à 25	20	24%
26 à 30	16	19%
+ de 30 ans	1	1%
Non renseigné	10	12%
	84	100%

Montant du prêt principal

- de 100 000 €	39	46%
100 001 à 150 000	26	31%
151 000 à 200 000	6	7%
+ 200 000	2	2%
Non renseigné	11	13%
	84	100%

Epoque de l'incident

- de 5ans	49	58%
6 à 10	19	23%
11 à 15	8	10%
16 à 20	1	1%
+ 20 ans	1	1%
Non renseigné	6	7%
	84	100%

Cause de l'incident

rupture emploi	40	48%
rupture santé	24	29%
rupture familiale	10	12%
gestion budgétaire	19	23%

Dossier de surendettement

oui	9	11%
non	68	81%
Non renseigné	7	8%
	84	100%

Décision

report	4	6%
SANS SUITE	1	1%
rejet	30	37%
Aide accordée	49	58%
	84	100%

Montant aide FAAD

- de 1000 €	12	14%
entre 1001 et 2000 €	30	36%
+ de 2000 €	7	8%
Non renseigné	33	39%
	84	100%

II - DES OUTILS DE PREVENTION ET DE TRAITEMENT DE L'ECHEC DE L'ACCESSION

➤ **II.1 Les solutions de maintien du statut d'accédant**

La perte d'emploi, la maladie, les séparations etc. entraînent à plus ou moins long terme une baisse de revenu des emprunteurs. Pour les accédants à la propriété, ces situations peuvent se traduire par des difficultés à s'acquitter de leurs mensualités de remboursement. Il existe, des dispositifs palliatifs, qui sont pour la plupart conçus pour aider l'accédant à faire face à des difficultés transitoires : adaptés à un chômage de courte durée, à une maladie courte, etc., ils ne sont plus efficaces dès lors que la période de difficultés dure plus de quelques mois, un an au maximum.

En cas de difficultés passagères, l'accédant peut bénéficier de différents dispositifs d'aide à caractère automatique, à négocier ou à obtenir sous conditions.

○ **II.1.1 Les dispositifs « automatiques »**

▪ **L'ajustement des aides à la personne**

Le premier dispositif est celui de l'aide personnelle (Allocation Logement ou Aide Personnalisée au Logement) à laquelle l'accédant peut éventuellement prétendre en fonction de l'évolution de son revenu. La baisse de revenu peut entraîner une augmentation de l'aide si l'emprunteur la percevait déjà, une ouverture de droit si ce n'était pas le cas. Pour que le montant de l'aide versée soit ajusté en fonction de la situation nouvelle, l'emprunteur doit déclarer la baisse de revenu ainsi que son motif à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou Mutualité Sociale Agricole (MSA).

▪ **Les assurances maladie et perte d'emploi**

Un autre dispositif est celui de l'assurance maladie et perte d'emploi de l'accédant, s'il en a souscrit une avec selon les cas des possibilités de prise en charge ou de report des mensualités.

Voir annexe II A

▪ Les aménagements à négocier avec le prêteur

▪ **Le contact indispensable avec l'Adil et l'établissement prêteur**

Certains accédants peuvent être tentés par une attitude de fuite qui les conduit notamment à éviter le contact avec l'établissement prêteur créancier. Il faut au contraire prendre contact avec le prêteur le plus rapidement possible. L'accédant défaillant sera plus enclin à le faire s'il a une vision claire des marges de manœuvres des établissements de crédit et de la procédure que celui-ci doit suivre en cas de défaillance de son débiteur. Un contact préalable avec l'Adil peut aider l'accédant à être informé des actions à engager. Pour être efficace, ce contact doit être le plus précoce possible. En tout état de cause, la banque entre en relation avec l'emprunteur dès le premier impayé : il importe que ce dernier réagisse rapidement. Tout retard risque de lui être préjudiciable, en rendant difficile la négociation et en incitant la banque à s'engager dans une procédure qui, à ce stade, peut souvent être évitée. En effet, le traitement des impayés par les prêteurs obéit à un calendrier rigoureux et tout atermoiement de l'emprunteur peut conduire à une situation irréversible, ce qui n'est dans l'intérêt d'aucune des deux parties. De plus la banque devrait saisir la CAF ou la MSA (ce qui semble rare à ce

jour) pour signaler le défaut de paiement des mensualités pouvant entraîner la suspension de l'aide au logement en l'absence de fourniture de plan d'apurement.

▪ **Le réaménagement des prêts et le refinancement**

Muni de tous les éléments nécessaires, l'accédant doit alors prendre contact avec l'établissement prêteur pour l'informer de sa situation, lui demander de l'aider à mettre en œuvre les dispositifs utilisables et examiner avec lui les possibilités d'aménagement du prêt voire de refinancement de son opération.

Voir annexe II B

○ **II.1.2 Les aides mobilisables sous conditions**

▪ **Le dispositif du FGAS**

Le report d'échéances, pour les prêts garantis par le FGAS -Fonds de Garantie à l'Accession Sociale- (PAS) est une possibilité offerte à la banque, qui peut donc la présenter à l'emprunteur. La banque pourra ensuite demander au FGAS à être indemnisée de la perte qu'elle subit (sachant qu'elle prendra en charge la moitié de celle-ci tant que la sinistralité globale est « normale ») si les conditions de sa mise en œuvre sont remplies.

Voir annexe II C

▪ **Les aides du 1% logement**

Les aides du 1% logement peuvent permettre le rachat d'un crédit avec le prêt Sécuri-Pass®.

Voir annexe II D

▪ **Le fonds d'aide aux accédants en difficulté FAAD de la Drôme**

Ce fonds est destiné à accorder des prêts sans intérêts ou des subventions à des titulaires de prêt en situation de débiteurs défaillants ou connaissant des difficultés temporaires liées à un changement de situation. Le dispositif d'aide s'inscrit dans une action globale de prévention permettant le dépistage et le suivi des familles en difficulté par une action concertée des différents acteurs du dispositif : travailleurs sociaux du département, Procivis, Entreprise habitat, CAF, MSA etc.

La saisine de la commission d'attribution peut être faite indifféremment par :

- ▶ les partenaires du fonds,
- ▶ les travailleurs sociaux du département,
- ▶ le secrétariat de la banque de France au titre de l'étude des dossiers de surendettement,
- ▶ le ménage lui-même,
- ▶ les organismes prêteurs.

Le FAAD évalue la situation financière du ménage et détermine le taux d'endettement global du ménage et le taux d'endettement spécifique lié à l'accession à la propriété.

La commission peut accorder un prêt sans intérêt et/ou un secours couvrant l'arriéré ou une subvention.

Voir annexe II E

▪ **La commission de surendettement**

Afin d'éviter si possible la vente du logement l'accédant aura intérêt à saisir la commission de surendettement. Si son dossier est recevable, celle-ci pourra proposer un plan de redressement et préconiser des mesures d'allègement de la dette.

L'emprunteur qui a des difficultés passagères et ne peut plus faire face à ses remboursements peut, en dehors de toutes procédures, demander au juge d'instance de lui octroyer un délai de grâce et de prendre des mesures pour réduire la dette. Le juge peut dans la limite de deux ans reporter ou rééchelonner le paiement des sommes dues.

➤ II.2 Le traitement des situations avec vente du logement

Si la situation est trop compromise, la vente du logement doit être envisagée. La vente amiable sera toujours préférable à la vente judiciaire : les experts estiment que le produit d'une vente judiciaire est en moyenne de 30% inférieur à ce qu'aurait produit la vente amiable du même immeuble. Elle est possible même dans le cadre d'une procédure de saisie depuis la réforme de 2006. Dans le cadre de la procédure de rétablissement personnel (PRP), le jugement engage la liquidation du patrimoine.

Voir annexe II F – II G

▪ **La sécurisation HLM et 1%**

Certains accédants peuvent bénéficier d'une **garantie de rachat et de relogement**

- quand ils ont acheté leur logement à un organisme HLM,
- s'ils ont bénéficié d'un PSLA (prêt social location-accession),
- s'ils ont bénéficié du dispositif Pass-Foncier.

▪ **Les expériences de rachat par des organismes d'HLM, collectivités et associations**

En cas de difficultés irréversibles, la meilleure solution consiste toujours à permettre au ménage de continuer à occuper son logement en tant que locataire après la vente. Une telle solution peut être envisagée lorsqu'un organisme HLM ou une collectivité territoriale voire une association agréée comme maître d'ouvrage de logements d'insertion accepte de racheter le logement. Le logement est acheté (en général au prix d'évaluation des Domaines qui peut être inférieur au capital restant dû), le créancier annulant dans ce cas la dette résiduelle. En cas de retour ultérieur à une meilleure fortune, le ménage a parfois la possibilité de racheter le logement.

Par-ailleurs, les collectivités locales disposent, dans le cadre de la procédure de saisie d'un droit de préemption du logement qu'elles exercent rarement et qui peut être délégué à un organisme HLM. Cela peut pourtant être un moyen de maintenir le ménage dans son logement. Ce type de solution, le moins mauvais dans les cas désespérés est évidemment très lourd à mettre en œuvre : il suppose un fort volontarisme des collectivités locales et l'accord d'un organisme d'HLM. Ces solutions ont été expérimentées dans la Drôme et la Meurthe et Moselle. Le Cald (Centre d'Amélioration du logement de la Drôme), en lien avec l'Adil 26 a édité un guide sur ces procédures de rachat.

Annexe II.A

Les assurances

Pour bénéficier des garanties, le postulant à l'assurance doit répondre au questionnaire médical qui lui a été remis. Au vu des réponses fournies, l'assureur peut soit accepter l'adhésion, soit la refuser. Il peut aussi limiter sa garantie. Le postulant à l'assurance doit répondre loyalement aux questions du questionnaire. Les risques assurés sont le décès, l'invalidité permanente et absolue (encore dénommée invalidité absolue et définitive) et l'incapacité temporaire de travail.

Les définitions des garanties sont différentes selon les contrats d'assurance. Il est donc important d'étudier la notice d'information afin de connaître l'étendue des garanties.

Voici ce que recouvrent généralement les garanties :

L'invalidité permanente et absolue (encore dénommée invalidité absolue et définitive, IAD ou perte totale et irréversible d'autonomie, PTIA) est une invalidité physique ou intellectuelle qui rend définitivement incapable d'exercer une activité rémunérée et oblige à avoir l'assistance permanente d'une tierce personne pour les actes de la vie courante. Elle est assimilée, en matière d'indemnisation, au décès par les assureurs (handicap profond et irréversible, par exemple perte de la vue).

Pour la couverture du risque d'invalidité, s'agissant des salariés, l'assureur s'en remet généralement à la classification de la sécurité sociale soit, la 3ème catégorie (CSS : art.341-4) (formule la plus usitée).

Mais souvent l'assureur se réserve le droit d'apprécier la réalisation du risque par ses propres médecins conseils.

L'incapacité temporaire de travail est l'inaptitude pour l'emprunteur, suite à une maladie ou un accident du travail, d'exercer temporairement son activité professionnelle habituelle ou ses activités régulières s'il n'a pas d'activité professionnelle. Il faut être vigilant car la terminologie varie d'un contrat à l'autre entre l'impossibilité d'exercer toute activité professionnelle et l'incapacité d'exercer la profession antérieure, c'est-à-dire sa profession.

La garantie perte d'emploi est proposée facultativement par les établissements de crédit. Les prestations offertes sont très diverses d'un établissement à l'autre :

- quant au montant d'indemnisation : il représente un pourcentage de l'échéance contractuelle (de 50 à 80 %), ou s'adapte aux modalités de l'allocation unique dégressive versée par l'ASSEDIC ;
- quant à la limite d'indemnisation maximale ;
- quant à la durée d'indemnisation par période de chômage.

En cas de décès ou d'invalidité absolue et définitive, l'assureur prendra en charge le crédit et remboursera directement à la banque le capital restant dû en principal, dans la limite de la quotité assurée.

En cas d'incapacité de travail, l'assureur ne prend en charge que le remboursement (total ou partiel) des échéances, toujours dans la limite de la quotité assurée, tant que dure l'état de l'assuré.

En cas de perte d'emploi, l'assureur se substitue partiellement à l'emprunteur pour régler au prêteur tout ou partie de la mensualité pendant une période de chômage dans la limite de la durée d'indemnisation contractuellement prévue.

Source : Dossier ANIL

Annexe II.B

Réaménagement ou renégociation de prêt

Cette opération consiste à modifier les conditions initiales d'un prêt. Ainsi, la durée d'amortissement d'un prêt peut être allongée ou réduite. Le profil du prêt peut être modifié : un amortissement à échéance progressive peut être transformé, en réduisant ou en supprimant la progressivité.

Dans ce cas les modifications sont apportées sous la seule forme d'un avenant comportant un certain nombre d'informations destinées à permettre à l'emprunteur de renégocier le prêt en connaissance de cause (*code consommation : art.L.312-14-1 introduit par la loi du 25.6.99*). Le législateur a retenu que les renégociations de prêt réalisées antérieurement à cette date sont réputées régulières dès lors qu'elles sont favorables aux emprunteurs, c'est-à-dire qu'elles se traduisent, soit par une baisse du taux d'intérêt, soit par une diminution du montant des échéances du prêt, soit par une diminution de la durée du prêt.

Cet avenant comprend, d'une part, un échéancier des amortissements détaillant pour chaque échéance le capital restant dû en cas de remboursement anticipé et, d'autre part, le taux effectif global ainsi que le coût du crédit calculés sur la base des seuls échéances et frais à venir. Pour les prêts à taux variable, l'avenant comprend le taux effectif global ainsi que le coût du crédit calculés sur la base des seuls échéances et frais à venir jusqu'à la date de la révision du taux, ainsi que les conditions et modalités de variation du taux. L'offre est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions, personnes physiques. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la réception de ces informations. En l'absence de précision légale sur les modalités d'envoi et d'acceptation de cet avenant, l'emprunteur qui conteste le respect du délai doit en rapporter la preuve dans la mesure où il n'indique ni la date à laquelle il a signé l'avenant ni la date à laquelle il l'a envoyé (*Cass. Civ. I : 8.11.07*).

Surendettement /Renégociation

La modification des conditions d'un prêt immobilier incluse dans un plan conventionnel de redressement élaboré par la commission de surendettement ne doit pas, selon la Cour de cassation, faire l'objet d'une nouvelle offre préalable (*Cass. Civ. I : 4.10.00*). La Cour n'a pas précisé si la formalité de l'avenant et le délai de dix jours devaient être respectés. Dans la mesure où la loi ne fait pas distinction entre les modes de renégociation conventionnelle, il semble délicat d'exclure, dans ce cas, le formalisme légal.

La Cour de cassation a considéré que l'offre préalable acceptée par les emprunteurs faisait loi entre les parties. Les juges ne pouvaient modifier les stipulations contractuelles. Dans un nouvel arrêt (*Cass. Civ. I : 24.2.98*), elle adopte une position contraire. La banque avait émis une offre de prêt immobilier mentionnant un montant d'échéances erroné, alors que toutes les autres mentions de l'acte étaient correctes, notamment le coût total du crédit. Il s'agissait donc d'une situation quasi identique aux précédentes et il convenait de savoir si l'on devait retenir le coût total du crédit ou le montant mensuel des échéances. La Cour a considéré que l'erreur commise par la banque était une erreur matérielle, et non une erreur inexcusable entraînant la nullité de l'acte. De plus, l'argument tiré de l'article 1134 du Code civil, qui dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont ANIL /□

.../...

Refinancement de prêt

Le refinancement (ou rachat de prêt dans la terminologie du prêteur) consiste à contracter un nouvel emprunt pour rembourser par anticipation un emprunt antérieur à des conditions plus avantageuses.

L'opération n'a bien sûr d'utilité que si le taux d'intérêt du nouvel emprunt est inférieur, mais elle peut aussi être utile pour rééchelonner une dette en diminuant la mensualité de remboursement.

En pratique, la baisse de taux doit être d'au moins 2% pour que l'opération soit avantageuse. Toutefois, outre la différence de taux, il faut également prendre en considération la période où l'on se situe dans le tableau d'amortissement. Il ne sera pas forcément intéressant de refinancer un prêt ancien où l'essentiel des intérêts a été payé. Il faut en effet tenir compte des dépenses que peut entraîner le refinancement (indemnité de remboursement anticipé, mainlevée d'hypothèque, garantie du nouveau prêt, frais de dossier) et vérifier que l'opération est avantageuse.

Une alternative au refinancement est la renégociation des conditions du prêt initial avec le prêteur, elle suppose évidemment que ce dernier l'accepte

Annexe II.C

Sécurisation des accédants « PAS » et du FGAS

Un report partiel gratuit en fin de prêt des mensualités du prêt PAS éventuellement associé à un prêt à taux zéro garanti est accordé aux emprunteurs, lorsqu'ils sont confrontés à une situation de chômage.

Bénéficiaires

Le droit est ouvert aux titulaires d'un PAS dont l'offre de prêt est émise entre le 1er avril 1999 et le 31 décembre 2003, et qui se trouvent confrontés à une situation de chômage, attestée par la production d'une copie conforme de la carte de demandeur d'emploi. Le dispositif figure dans l'offre et le contrat de prêt.

Les prêts dont l'offre est émise entre le 15 février 1999 et le 31 mars 1999 peuvent avoir valablement prévu ce dispositif.

En cas de pluralité d'emprunteurs, seuls les deux premiers co-emprunteurs demandant le report, peuvent bénéficier du dispositif.

Certains accédants PAS peuvent bénéficier d'un autre système de sécurisation, en cas de forte réduction de ressources consécutives à l'éclatement de la cellule familiale ou à une baisse contrainte et non prévisible de revenus, sous certaines conditions. Les deux dispositifs ne sont pas cumulables

Un report partiel gratuit en fin de prêt des mensualités du prêt PAS éventuellement associé à un prêt à taux zéro garanti est accordé aux emprunteurs, lorsqu'ils sont confrontés à une situation de chômage.

Délai de carence et délai de franchise

Le délai de carence correspond à une période pendant laquelle le dispositif ne peut pas être mis en œuvre en cas de chômage : il est de un an après la signature du contrat. Cependant, si l'accédant est au chômage dans les six derniers mois de ce délai, il peut bénéficier d'un report, qui ne prendra effet qu'au terme des un an, et à condition d'être toujours au chômage.

Aucun délai de franchise n'est prévu.

Mécanisme du report

Les mensualités du prêt PAS, et le cas échéant du prêt à taux zéro garanti, hors assurances, sont abaissées de 50 % pendant un maximum de 12 mois fractionnable en deux fois. Au terme de 8 ans, un nouveau droit au report est ouvert dans les mêmes conditions.

L'emprunteur doit fournir au plus tard 16 jours avant chaque échéance nouvelle, le certificat de sa situation de chômage, à peine de suspension de l'abaissement.

L'aide personnalisée au logement est calculée hors abaissement, et le montant du report est plafonné aux mensualités initiales nettes de l'APL.

Fin du report et remboursement des sommes

Les mensualités reportées sont remboursées après la dernière mensualité du PAS si la période de chômage est intervenue pendant le cours du PAS, ou après la dernière mensualité, du prêt à taux zéro lorsque la sécurisation a eu lieu après remboursement du PAS.

Le remboursement s'effectue par des mensualités constantes, sur une durée égale à celle du report. Cette durée peut, en accord avec le prêteur, être augmentée sans pouvoir excéder le double de la ou des périodes d'abaissement.

En cas de remboursement anticipé total, les montants reportés sont intégralement remboursés.

.../...

Délais de paiement

L'emprunteur qui ne peut plus faire face aux obligations engendrées par le contrat de crédit peut demander au juge d'instance l'octroi d'un délai de grâce (*code consommation : art. L.313-12*). L'exécution des obligations du débiteur peut être, notamment en cas de licenciement, suspendue par ordonnance du juge d'instance dans les conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du code civil. Le juge peut, dans un délai dont il doit fixer le terme dans sa décision, au maximum deux ans, reporter ou rééchelonner les échéances, (*Cass. Civ. II : 7.1.98*).

Il peut décider, pendant ce délai de grâce, que les intérêts applicables aux échéances dont il a prescrit le report ou le rééchelonnement seront réduits ou supprimés. Il peut aussi décider que les paiements correspondant aux échéances rééchelonnées s'imputeront prioritairement sur le capital. Il semble que cette disposition ait pour objectif de faire en sorte que les intérêts dus ne portent pas intérêt, ce qui peut être atteint en décidant de réduire ou de supprimer les intérêts des échéances reportées. Le juge peut en outre déterminer les modalités de paiement des sommes redevenues exigibles au terme du délai de suspension sans que le dernier versement puisse excéder de plus de deux ans le terme initialement prévu pour le remboursement du prêt. Il peut cependant surseoir à statuer sur ces modalités jusqu'au terme du délai de suspension

La création de la SGFGAS remonte à 1992

La première mission : la garantie des prêts pour l'accès social à la propriété.

Les autres missions de la SGFGAS

• La sécurisation des PAS

La sécurisation est un système d'aide gratuite pour l'emprunteur d'un PAS, grâce à un partenariat avec le 1 % logement.

Nature et définition de la garantie du FGAS et du nouveau FGAS

La garantie du FGAS et du nouveau FGAS est une garantie d'Etat dont les principales caractéristiques sont définies par voie conventionnelle.

Elle a pour objet, en cas de défaillance de l'emprunteur, de compenser toute perte, définie comme une réduction du taux de rendement actuariel attendu par l'établissement de crédit lors de l'octroi du prêt, compte tenu, le cas échéant, de la partie des frais annexes légalement exigible auprès du débiteur.

Pour qu'une perte soit indemnisée par le FGAS, deux conditions doivent être réunies : d'une part, l'inscription du prêt au FICP, d'autre part, la justification par l'établissement de crédit d'un des événements décrits dans la convention (plan conventionnel de redressement, décision de justice exécutoire, procédure collective, vente amiable ou judiciaire, créances réputées irrécouvrables). Toutefois, la SGFGAS peut indemniser des pertes même lorsqu'il n'y a pas encore d'inscription au FICP, pour les emprunteurs justifiant d'une situation durablement compromise.

La définition très large du sinistre indemnisable permet au FGAS/nouveau FGAS d'intervenir non seulement dans les cas classiques de contentieux débouchant sur une vente, avec les conséquences sociales que l'on sait, mais également en amont des phases contentieuses pour l'emprunteur de bonne foi qui se trouve, pour une raison particulière (chômage, divorce, maladie...), dans l'impossibilité de faire face à ses échéances.

.../...

Cette action préventive a pour but de permettre à l'emprunteur en difficulté de mener à son terme, dans des conditions satisfaisantes pour toutes les parties, son projet d'accession à la propriété.

La garantie couvre les charges comprises dans le compte débiteur tenu par les établissements de crédit, c'est à dire :

- les échéances impayées,
- les intérêts et pénalités de retard dans les limites légales,
- les frais de justice et de procédure dans le cas où ils sont légalement exigibles de l'emprunteur,
- frais d'assurance (décès, incapacité de travail, perte d'emploi) restant dus à l'établissement de crédit.

La garantie du FGAS/nouveau FGAS ne couvre pas l'indemnité de résolution, ni les autres frais non mentionnés (frais de gestion du contentieux, notamment).

Enfin, c'est une garantie qui ne peut, en principe, jouer que lorsque toutes les autres garanties ou sûretés ont été utilisées.

Lorsque, pour la même opération, un autre prêt accordé par le même établissement est un PAS, le PTZ+ doit obligatoirement être également garanti par le FGAS. Le PTZ+ peut être combiné avec n'importe quel autre prêt, sous réserve toutefois que ces prêts soient compatibles entre eux.

Source FGAS

Annexe II.D

L'accompagnement des salariés en difficulté : le CIL PASS-ASSISTANCE

A un moment de vie difficile, séparation, divorce, chômage, surendettement, maladie, décès le propriétaire, peut avoir besoin d'aide pour rembourser son prêt immobilier salarié d'une entreprise assujettie à Action Logement (secteur privé non agricole de plus de 10 salariés), demandeur d'emploi de moins de 6 mois et dernier employeur t assujetti à Action Logement, ou retraité depuis moins de cinq ans d'une entreprise assujettie, confronté à une situation difficile, action logement peut apporter son aide.

- **Conseil et aide** à la réalisation des démarches, rétablissement des droits, aide aux démarches administratives (constitution et dépôt de dossiers)
- **Orientation** vers les services adaptés à la situation de l'accédant (organismes sociaux, ...)
- **Médiation avec**, les créanciers et les huissiers
- **Complément financier** avec un prêt Action Logement : le PRET SECURI-PASS®, le « Prêt pour refinancement de prêts immobiliers plus onéreux » pour les accédants à la propriété

Le PRET SECURI-PASS®

Le propriétaire rencontre des difficultés financières suite à un événement imprévu... le PRET SECURI-PASS® peut intervenir pour un salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole assujettie, un demandeur d'emploi de moins de 6 mois et si le dernier employeur était assujetti à Action Logement (secteur privé non agricole de plus de 10 salariés), retraité depuis moins de cinq ans d'une entreprise du secteur privé non agricole assujettie, et si les revenus imposables N-2 sont inférieurs aux plafonds de ressources PLI au moment de la demande.

L'accédant doit supporter des **remboursements de crédits immobiliers** souscrits pour sa résidence principale et être en situation de **déséquilibre financier** (demande de traitement de votre situation auprès de la commission de surendettement de la Banque de France, diminution de vos ressources d'au moins 30 % ou augmentation substantielle de vos charges faisant passer votre taux de charge de logement à plus de 40 % de vos revenus).

Action Logement peut aider l'accédant en difficulté.

Les modalités de l'aide

La mise en place d'une **avance gratuite remboursable** (prêt à taux 0 %) permettant d'alléger temporairement les mensualités d'un prêt accessions en cours pour la résidence principale est possible.

Cette aide peut couvrir 100 % des mensualités des emprunts immobiliers, nettes d'APL, dans la limite de 850 € par mensualité, pendant 6 mois renouvelable une fois après examen de la situation du salarié, soit une **avance maximum de 10 200 €**.

Les conditions de remboursement et de différé de ce prêt seront évaluées par action logement.

.../...

Prêt pour refinancement de prêts immobiliers plus onéreux

Il faut être propriétaire... rencontrer des difficultés financières suite à un événement imprévu...

Nous pouvons vous aider avec **un prêt à taux 1 %** (TAEG fixe hors assurance), si vous êtes salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole assujetti, demandeur d'emploi de moins de 6 mois (le dernier employeur était assujetti à Action Logement (secteur privé non agricole de plus de 10 salariés), être retraité depuis moins de cinq ans d'une entreprise assujettie, être un accédant occupant un logement dans une copropriété dégradée.

L'accédant doit supporter des **remboursements de crédits immobiliers** souscrits pour sa résidence principale et être en situation de **déséquilibre financier** (demande de traitement de sa situation auprès de la commission de surendettement de la Banque de France, diminution de ses ressources d'au moins 30 % ou augmentation substantielle de ses charges faisant passer taux de charge de logement à plus de 40 % de ses revenus).

Action Logement peut apporter son aide

Les modalités

Il est proposé **un prêt d'un montant maximum de 40 000 € au taux de 1 %** par an maximum hors assurance et garanties, sans frais de dossier (conditions de différé et durée vues par Entreprises-Habitat).

La mise en place de ce prêt, sous conditions, peut permettre le **remboursement total ou partiel de prêts immobiliers** (tout type de prêt) contractés pour le financement de la résidence principale.

A partir d'une analyse globale (situation familiale, budgétaire, professionnelle), chaque dossier est étudié en vue de vérifier la recevabilité de la demande.

Annexe II.E

Extrait du guide des dispositifs hébergement logement u PDALPD de la Dôme.

C5-7 / Le Fonds d'aide aux accédants en difficulté **FAAD26**

OBJECTIFS

Aide au maintien dans le logement des accédants à la propriété en difficulté.

Le Fonds d'aide aux accédants en difficulté (FAAD26) est un fonds expérimental non assimilable à un dispositif d'aide légale.

PRINCIPES GENERAUX :

- Attribuer des secours exceptionnels plafonnés à 3 000 € en complément ou non de prêts ou garanties accordés par d'autres dispositifs
- Tout type de prêt à l'habitat, sauf prêts notariés, sociaux, personnels ou familiaux, quelle que soit l'année de signature du ou des contrats de prêt.
- Les organismes prêteurs devront saisir la Caisse d'allocations familiales ou la Mutualité sociale agricole et les instances prévues par la loi si les emprunteurs sont bénéficiaires d'aides au logement.
- Les mécanismes de garantie existants au niveau national ou local doivent être mobilisés en priorité, tels que les prêts des missions sociales PROCIVIS Vallée du Rhône, Entreprises-habitat, le Fonds de Garantie à l'Accession Sociale pour les prêts à l'accession sociale PAS ou les prêts à taux zéro, ou les Prêts diffusés par les collecteurs d'Action Logement.

PUBLIC CONCERNE :

Ménages rencontrant des difficultés temporaires de remboursement de prêt d'accession à la propriété,

- ressources inférieures au plafond de ressources PAS au moment de la demande.
- être domiciliés dans la Drôme
- rencontrant des difficultés temporaires pour assurer les remboursements de prêts d'accession à la propriété,
- pour leur résidence principale dans le Département. « les personnes de nationalité étrangère devront justifier d'un titre de séjour régulier sur le territoire français »(Article L111-2 du code de l'action sociale et des familles)

ORGANISATION

Les dossiers de demande sont constitués du formulaire unique (DFU) du Département ou des documents équivalents des partenaires accompagné d'un rapport circonstancié et d'une analyse budgétaire fine ainsi que les pièces justificatives. Le rapport fera apparaître le caractère conjoncturel et temporaire de la situation, condition nécessaire à l'octroi d'un secours.

La centralisation des dossiers envisageant un **secours FAAD26 seul**, sera assurée par la Direction Insertion.

Dans ce cas, ils pourront être adressés directement à la commission FAAD26 ou transiter par les organismes habilités à accorder des prêts ou garanties

La centralisation des dossiers cumulant demandes d'aides sous forme de **prêts ou garanties et secours FAAD26** sera assurée par les organismes habilités en lien étroit avec les travailleurs sociaux du Département, de la Caf ou de la MSA et la Direction Insertion.

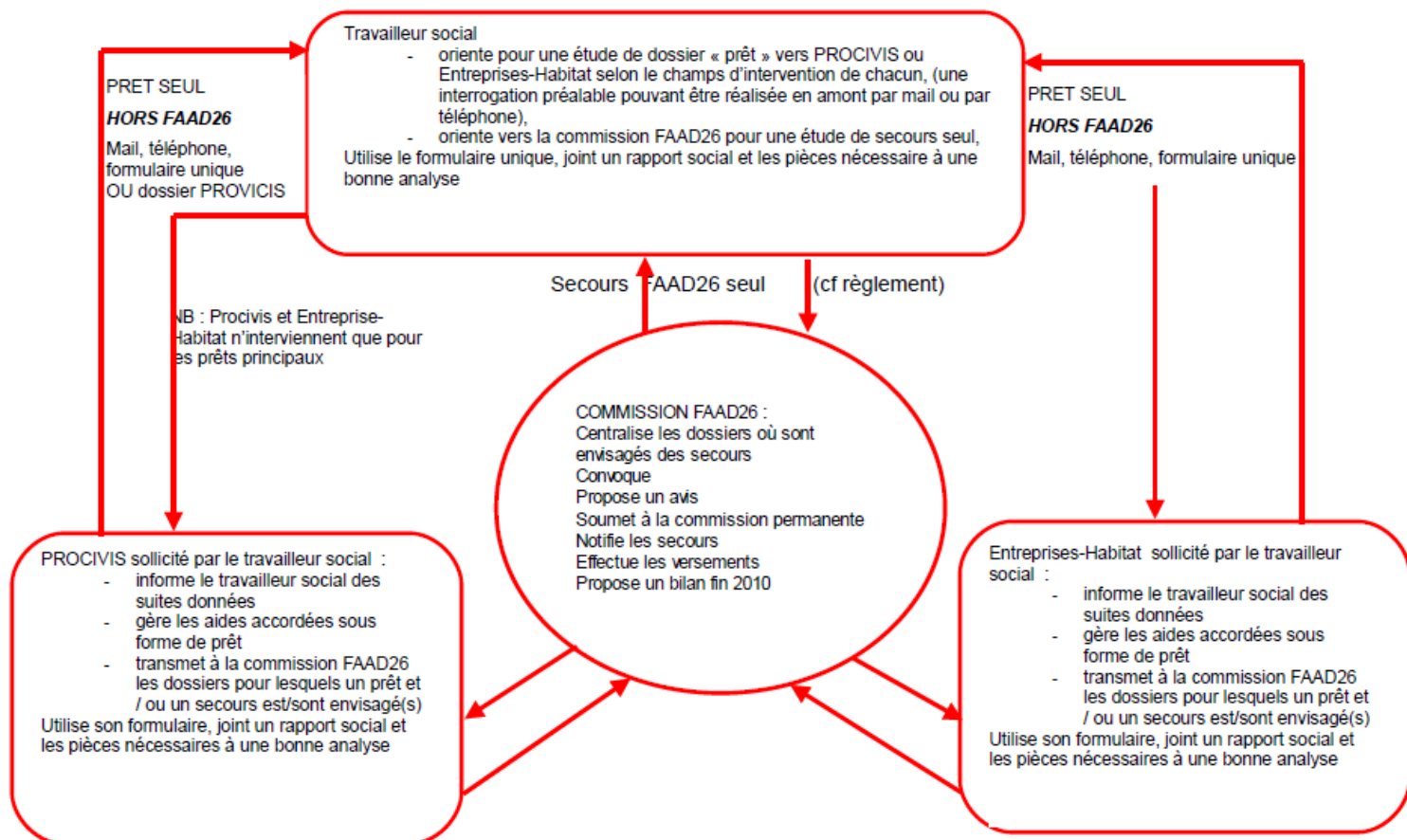
OPERATEURS

Une commission départementale de proposition d'attribution mensuelle composée d'au moins un représentant :

- du Département (Présidence), Direction Insertion,
- du service de l'État en charge des questions sociales,
- de la Caf, technicien et administrateur,
- de PROCIVIS Vallée du Rhône,
- d'Entreprises-Habitat Drôme-Ardèche, collecteur d' Action Logement, référent du Département,

Les décisions sont prises par le Président du Conseil Général de la Drôme sur proposition de la commission d'attribution.

**Situation d'incident de paiement dans le cas d'un prêt immobilier
pouvant donner lieu à un prêt (PROCIVIS ou Entreprises-Habitat), à un prêt (PROCIVIS ou Entreprises-Habitat) + un secours FAAD26 ou à un secours
FAAD26 seul – décembre 2009**



Annexe II.F

Mesures imposées par la commission

Rééchelonnement

La commission peut imposer le rééchelonnement du paiement des dettes de toute nature, y compris, le cas échéant, en différant le paiement d'une partie d'entre elles.

Dans ce cas, le délai de report ou de rééchelonnement ne peut pas excéder 8 ans ou la moitié de la durée de remboursement restant à courir des emprunts en cours.

En cas de déchéance du terme, le délai de report ou de rééchelonnement peut atteindre la moitié de la durée qui restait à courir avant la déchéance.

Réduction des intérêts / imputation des paiements sur le capital

La commission peut décider que les paiements seront imputés en priorité sur le capital. Elle peut prescrire que les sommes correspondant aux échéances ou rééchelonnées porteront intérêt à un taux réduit qui peut être inférieur au taux de l'intérêt légal sur proposition décision spéciale et motivé et si la situation du débiteur l'exige.

Lorsque la commission décide de réduire le taux contractuel, le nouveau taux appliqué aux mesures ne peut être supérieur au taux de l'intérêt légal.

Moratoire

Ainsi, la commission peut suspendre l'exigibilité des créances autres qu'alimentaires pour une durée maximale de 2 ans. Sauf proposition contraire de la commission, la suspension de la créance entraîne la suspension du paiement des intérêts dus à ce titre.

Un mois avant l'échéance de la suspension d'exigibilité, la commission réexamine le dossier et élabore soit des mesures imposées soit des mesures recommandées, à l'exception d'une nouvelle suspension d'exigibilité.

Effacement des dettes

.

Annexe II.G

La procédure de redressement personnel.

La procédure de rétablissement personnel est ouverte au débiteur dont la situation est irrémédiablement compromise, ce qui signifie que les mesures classiques de surendettement ne permettent pas de traiter ses difficultés financières.

Depuis le 1er novembre 2010, on distingue deux procédures de rétablissement personnel : l'une, préexistante, avec liquidation judiciaire des biens du débiteur devant le juge de l'exécution, l'autre, nouvelle, sans liquidation devant la commission

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA PROCEDURE DE RETABLISSEMENT PERSONNEL

Deux éléments doivent être réunis.

Bonne foi du débiteur

Situation irrémédiablement compromise

Conséquences

REMISE DES DETTES FISCALES

(Code général des impôts : art. 1756)

En cas de mise en œuvre d'une procédure de rétablissement personnel avec ou sans liquidation judiciaire, les majorations, frais de poursuites et pénalités fiscales encourus en matière d'impôts directs dus à la date du jugement d'ouverture sont remis

RETABLISSEMENT PERSONNEL AVEC LIQUIDATION JUDICIAIRE DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION

La commission de surendettement peut recommander un rétablissement personnel avec liquidation dans les cas suivants :

- le débiteur possède d'autres biens que des biens meublants nécessaires à la vie courante et des biens non professionnels indispensables à l'exercice de son activité professionnelle,
 - son actif n'est pas constitué uniquement de biens dépourvus de valeur marchande ou dont les frais de vente seraient manifestement disproportionnés au regard de leur valeur vénale
- La procédure est engagée devant le juge de l'exécution (dans la plupart des cas le président du tribunal de grande instance) du lieu du domicile du débiteur.

Le juge de l'exécution peut être saisi d'office par la commission ou par le débiteur lui-même. Le jugement d'ouverture entraîne, jusqu'au jugement de clôture, la suspension et l'interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur ainsi que des cessions de rémunération consenties par celui-ci et portant sur les dettes autres qu'alimentaires.

..../....

La clôture entraîne l'effacement de toutes les dettes non professionnelles du débiteur, à l'exception de celles dont le prix a été payé au lieu et place du débiteur par la caution ou le coobligé, personnes physiques..

L'effacement total des dettes ne concerne que les dettes non professionnelles à l'exception des dettes alimentaires, de celles dont le prix a été payé au lieu et place du débiteur par la caution ou le coobligé.

Afin d'éviter la clôture de la procédure de rétablissement judiciaire, le juge de l'exécution peut, à titre exceptionnel, s'il estime que la liquidation judiciaire peut être évitée, établir, le cas échéant sur proposition du mandataire, un plan comportant les mesures imposées ou recommandées par la commission. Le jugement qui arrête le plan le rend opposable à tous. La durée du plan est fixée par le juge. Elle ne peut excéder huit ans.

RETABLISSEMENT PERSONNEL SANS LIQUIDATION JUDICIAIRE DEVANT LA COMMISSION

Depuis le 1er novembre 2010, la commission de surendettement peut recommander un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire lorsque :

le débiteur ne possède que des biens meubles nécessaires à la vie courante et des biens non professionnels indispensables à l'exercice de son activité professionnelle ;
ou son actif n'est constitué que de biens dépourvus de valeur marchande ou dont les frais de vente seraient manifestement disproportionnés au regard de leur valeur vénale.

HOMOLOGATION DE LA RECOMMANDATION DE LA COMMISSION

Le juge homologue la recommandation de la commission de surendettement après s'être assuré de la régularité de la procédure et de son bien-fondé.

Un avis de l'ordonnance conférant force exécutoire à la recommandation est publié au Bulletin officiel des Annonces Civiles et Commerciales

EFFETS DU RETABLISSEMENT PERSONNEL SANS LIQUIDATION JUDICIAIRE

Le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire conduit à l'effacement des dettes non professionnelles du débiteur.

L'effacement des dettes concerne alors seulement :

Les dettes non professionnelles,

Les dettes résultant de l'engagement que le débiteur a donné de cautionner ou d'acquitter solidairement la dette d'un entrepreneur individuel ou d'une société.

DOSSIER

suite

LE PARC LOCATIF PRIVÉ À BAS LOYER

Le rachat un dispositif de sécurisation pour faire face au nombre croissant d'accédants en difficulté

La relance de l'accession sociale depuis la moitié des années 90 a tiré les leçons des difficultés de la décennie passée. Ainsi, les prêts bancaires à taux progressifs ont été abandonnés. Des dispositifs de sécurisation ont été mis en place avec un rôle préventif accru de la part des Agences Départementales pour l'Information sur le Logement.

Néanmoins, les accédants à la propriété, engagés dans un processus long, restent sensibles à l'accroissement de la précarité de l'emploi, à l'instabilité familiale et au possible retournement de conjoncture économique.

Dans ce contexte, le rachat, dispositif de sécurisation a posteriori, prend toute sa mesure. Modalités et cas pratiques à travers les exemples de la Drôme et de la Meurthe et Moselle.

Le rachat du logement de l'accédant par un organisme de logement social avec maintien dans les lieux ou "rachat" est un dispositif a posteriori. Il est en effet proposé après le constat des difficultés de l'accédant.

L'intérêt principal de ce type de dispositif est le maintien dans les lieux de la famille. Ceci permet d'éviter le traumatisme de l'expulsion ainsi qu'un retour à la solvabilité du ménage en lui faisant bénéficier d'un loyer conventionné.

Cependant, le rachat implique un triple accord entre l'organisme de logement social, les créanciers et l'accédant. Il faudra ainsi s'entendre avec l'organisme de logement social sur le prix de vente, le montage technique et financier et la prise en gestion du logement. Cela suppose également que les créanciers abandonnent les créances résiduelles et que l'accédant accepte le prix de vente et les dettes résiduelles.

Cette démarche, pour le moins intéressante, nécessite un portage politique et opérationnel fort. En effet, il convient, dans ce cadre, d'informer et de mobiliser les acteurs et partenaires, de repérer l'accédant en difficulté et d'étudier sa situation. Par la suite, cela nécessitera une étude de la faisabilité des opérations ainsi qu'un accord des différentes parties. Enfin, il faudra bâtir le dossier et obtenir les dérogations nécessaires.

Jusqu'alors, le recours à ce dispositif a été limité. Diverses raisons expliquent ce phénomène. Tout d'abord, la mise en place de ce type de dispositif est lourde. En outre, le ménage n'a bien souvent pas l'occasion d'arriver à cette étape et abandonne définitivement le processus d'accession. Par ailleurs, le prix de vente du logement est souvent inférieur à celui du marché et ce, en raison des contraintes propres au montage financier de logements locatifs sociaux.

Eu égard à ces constats, les départements de la Drôme et de la Meurthe-et-Moselle ont élaboré des stratégies différentes quant à la solution du rachat. Le premier considère le rachat comme une solution ponctuelle de sauvetage d'accédants en difficulté impliquant l'abandon définitif du processus d'accession. Le second considère, au contraire, le rachat comme un axe fort d'une politique de sécurisation, permettant une interruption provisoire du processus d'accession et le retour à la solvabilité des ménages.

suite

	RACHAT, SOLUTION PONCTUELLE DE SALVETAGE D'ACCÉDANTS EN DIFFICULTÉ	RACHAT, AXE FORT D'UNE POLITIQUE DE SÉCURISATION
Référence opérationnelle	La Drôme (depuis 1992)	La Meurthe-et-Moselle (depuis 1991)
Opérateur et cadre opérationnel	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale CALD	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale ADIL
Organismes de rachat	Tout organisme de logement social intervenant sur le département de la Drôme	OPAC départemental
Recevabilité de la demande	Résultat de l'accord entre les parties	Instruction et accord par le FAAD
Principe du rachat	Rupture définitive du processus d'accession Travaux à réaliser sur le logement pour permettre son intégration au patrimoine locatif	Rupture provisoire du processus d'accession Travaux restant à charge de l'accédant
Fixation du prix de rachat	En fonction de l'équilibre de l'opération pour l'organisme de rachat En fonction de la négociation avec les créanciers et des travaux nécessaires	En fonction de l'équilibre de l'opération pour l'organisme HLM Loyer supportable par le futur locataire Estimation des domaines
Principales conditions de la rétrocession	Absence de rétrocession possible du bien à l'ancien accédant	Promesse de vente signée au moment du rachat Retrocession au montant du capital restant dû Assurance décès Obligation par l'ancien accédant de prendre en charge les travaux Délai minimum 10 ans
Principales dérogations mises en œuvre	Dans le cadre du montage financier : - Qualité de travaux sur PLAI - Conditions de revenus de l'accédant/plafond HLM	Dans le cadre de la rétrocession : - Prix de cession du logement appartenant au patrimoine HLM à un montant inférieur à l'estimation des domaines - Exonération de frais fiscaux départementaux
Résultats et difficultés	74 dossiers étudiés 17 opérations de rachat Dernières opérations en 1998 Dispositif insuffisamment attractif pour permettre une mobilisation efficace des acteurs dans la durée	280 dossiers étudiés 130 opérations de rachat Aucune rétrocession n'a été à ce jour effectuée (10 ans) Problèmes de prise en charge des travaux sur les logements, en cas de non rétrocession

En région Rhône-Alpes, le phénomène des accédants en difficulté n'a pas disparu et n'est pas négligeable (voir notre tableau). Les statistiques du réseau ADIL font apparaître comme non viables 15 % des projets faisant l'objet d'un plan de financement. Les difficultés de l'accession ne sont pas uniquement dues à la faiblesse des revenus des ménages accédants. Il s'agit d'un phénomène social beaucoup plus vaste, avec notamment la surconsommation des ménages, l'instabilité familiale et les accidents économiques.

suite ▶

ESSAI D'ÉVALUATION DU FLUX D'ACCÉDANTS EN DIFFICULTÉ EN RÉGION RHÔNE-ALPES EN 2000

Nombre annuel d'accédants à la propriété	Environ 30 000	Croisement des données DRE et SCFGAS dont 21 000 maisons individuelles
Accédants bénéficiaires du PTZ	12 400	SCFGAS dont 9 000 en maisons individuelles
Accession sociale	4 600	SCFGAS
Nouveaux dossiers traités par la SDAPL	500	Sur la base des chiffres connus des départements du Rhône, de l'Isère et de la Savoie, représentant 54 % de la population Rhône-Alpes (plus de 75 % des accédants allocataires d'une aide au logement bénéficient de l'APL)
Suspension de l'APL (absence d'apurement de la dette)	80	Sur la base des chiffres connus des départements de l'Ain, de la Drôme, de l'Isère, du Rhône, de la Savoie, soit 70 % de la population de Rhône-Alpes
Nombre de ménages accédants en situation de surendettement (dossiers déposés avant recevabilité)	1 000	Base commission de surendettement de la Drôme et du Rhône - rapport 1998 (35,6 % de la population Rhône-Alpes)
Nombre de ventes judiciaires	Environ 200 (dont 130 uniquement accédants)	Base Drôme TGI - Saisie immobilière accédant + saisie maison suite liquidation judiciaire + licitation (levée de l'indivision)

Dans le cadre de l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement, l'ARRA HLM et la DRE ont décidé d'engager une réflexion sur un dispositif de rachat opérationnel expérimental. Après le choix d'un site (un département, une grande agglomération urbaine...), une phase pré-opérationnelle définira les modalités juridiques, techniques et financières du dispositif, le partenariat ainsi que la structure responsable de l'animation et du suivi.

A suivre...

Jacques Ebel - CALD
en collaboration avec
Philippe Bouchardeau - ADIL 26

III - DES ACCEDANTS : ENTRE FRAGILITE STRUCTURELLE ET VULNERABILITE

➤ **III-1 Une fragilité structurelle liée à l'endettement**

Les rapports successifs de la Fondation Abbé Pierre ont mis l'accent sur les situations de mal logement en particulier des locataires et plus récemment des propriétaires notamment âgés.

Il apparaît clairement que la propriété ne préserve pas de difficultés de logement, voire de situation de mal logement aggravée.

Même si les plans de financement sont de meilleure qualité et plus sécurisant, une opération accession parfois mal préparée, mal calibrée, (avec taux de charges élevés, une progressivité des emprunts, une mauvaise évaluation des aides à la personne et de leur évolution, des dispositifs d'assurance incomplet) ne tenant pas compte de charges nouvelles (ex : déplacements, deux voiture, renouvellement de l'ameublement...) générant un endettement complémentaire au logement peut ajouter des risques et fragiliser plus encore certains ménages.

Ces risques sont bien connus des conseillers financiers de l'ADIL qui cherchent à les faire connaître aux candidats.

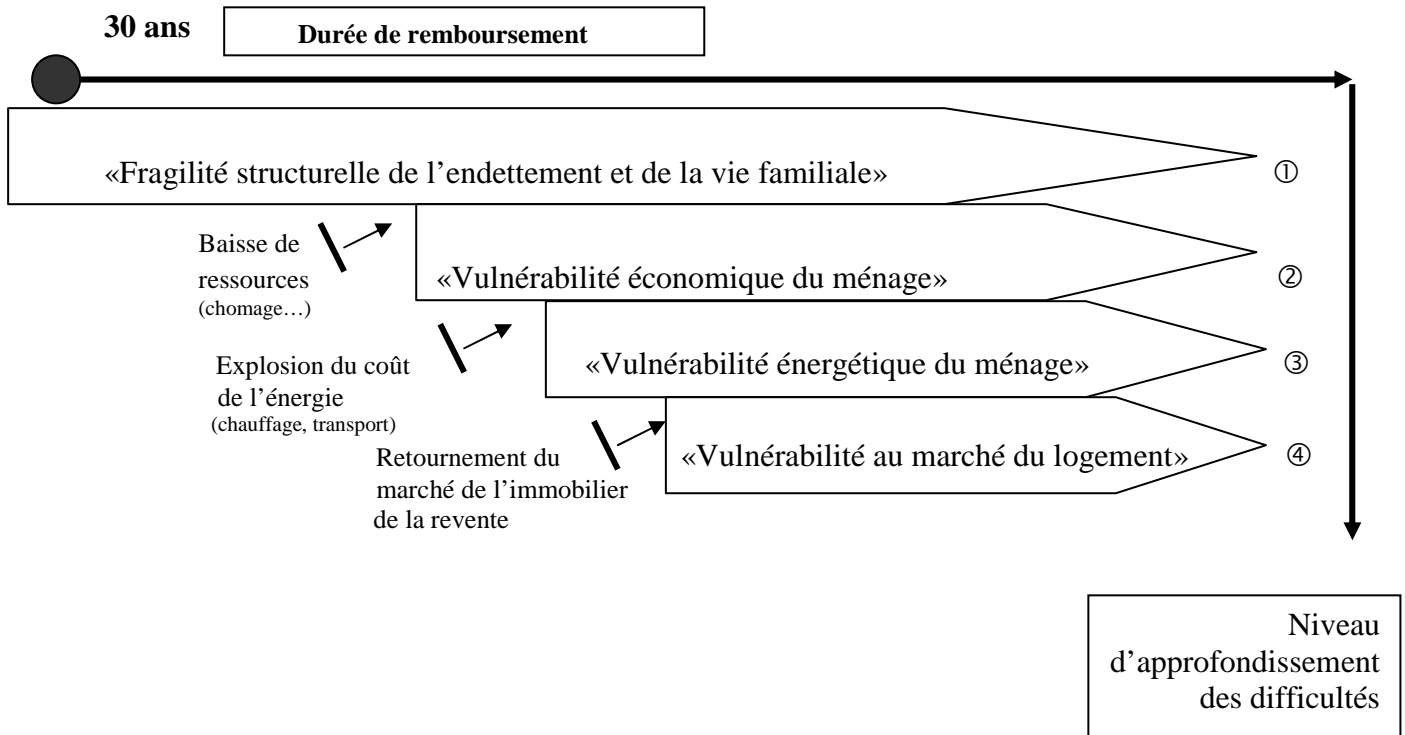
➤ **III-2 Des facteurs de vulnérabilité**

La vulnérabilité de cohortes d'accédants reste à apprécier. Quelle pourrait être l'ampleur des difficultés occasionnées pour des baisses de ressources liées au développement du chômage et de la précarité de l'emploi, ou des augmentations de charges, par l'augmentation des charges d'énergie pour le chauffage et les déplacements (des périurbains en particulier) ?

Cette vulnérabilité pourrait être accentuée par un retournement du marché de la revente, les accédants en difficulté ne pouvant rembourser leur dette faute d'acheteurs ou suite à une forte décote de leur logement, localisé dans des zones peu attractive, de qualité thermique médiocre...

➤ **III-3 Fragilité structurelle et vulnérabilité des accédants : un cocktail explosif**

Au-delà de la fragilité structurelle des accédants liée à l'endettement et aux situations familiales instables, les facteurs de vulnérabilités s'ils venaient à se combiner pourraient donc conduire à des difficultés majeures pour de grands nombres de ménages.



ADIL 26

➤ III-4 L'avenir des dispositifs qui seront à adapter

Les dispositifs existent, seront-ils adaptés à une éventuelle explosion du nombre de cas d'accédants en difficulté. L'hypothèse d'une combinaison de facteurs très défavorables n'est pas à exclure. Elle impose au moins une veille.

Ces facteurs extérieurs (baisse de ressources, explosion du coût de l'énergie, retournement du marché de l'immobilier) pourraient accentuer les risques pesant sur les opérations d'accession à la propriété.

L'accumulation de ces facteurs défavorables, loin d'être une hypothèse fantaisiste, en particulier en secteur périurbain, dans des logements de qualité médiocre, pourrait entraîner des ménages dans des impasses faute de possibilités de revente de leur bien.