

	<i>Règlement intérieur du Fonds d'aide aux accédants à la propriété en difficulté</i>
---	---

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions et modalités d'attribution des aides aux accédants à la propriété en difficulté. Il prend effet à compter du 1^{er} janvier 2010.

Article 1 – Publics concernés

Sont concernés :

- Tous les ménages domiciliés dans le Maine-et-Loire, en accession à la propriété, en difficultés conjoncturelles de paiement de leur échéance d'emprunt et de bonne foi ;

L'impayé est constitué lorsque trois mensualités consécutives, nettes d'aide personnalisée au logement ou d'allocation logement, n'ont pas été réglées ou lorsque le montant de l'impayé est égal à deux mensualités brutes d'échéance de remboursement de prêt ;

- Tous les ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond de ressource du Prêt à Taux Zéro (ressources analysées au vu des trois derniers mois précédant la demande) ;
- Tout contractant de prêt à l'habitat quelle que soit l'année de signature du ou des contrats de prêt, dès lors que le capital restant dû est supérieur à 50% de la valeur du bien.

Article 2 – Les types d'aides mobilisables dans le cadre du Fonds

- Une aide en nature sous forme d'accompagnement administratif, financier et juridique.
- Une aide financière.

Article 3 – Conditions, modalités d'attribution de l'accompagnement et contenu de l'accompagnement

Conditions : le ménage doit remplir les conditions définies à l'article 1.

Modalités d'attribution de l'accompagnement : la demande d'accompagnement est formalisée, par l'intermédiaire de tout organisme à vocation sociale, travailleur social, les organismes prêteurs, auprès de l'organisme conventionné avec le Département pour assurer cet accompagnement.

Contenu de l'accompagnement : l'organisme conventionné avec le Département pour assurer cet accompagnement doit, d'abord, s'assurer de la validation administrative de l'entrée du ménage dans le dispositif au titre des trois premières conditions définies dans la partie : publics concernés.

Ensuite, ***dans un premier temps***, les conseillers juridiques de l'organisme conventionné avec le Département réalisent un diagnostic juridique et financier de la situation, en lien avec le ménage concerné et éventuellement le concours du travailleur social référent et l'accompagnent dans les démarches en vue de la résolution des difficultés c'est-à-dire :

- Réalisent une évaluation technique du projet : accès aux droits, étude détaillée de la situation financière (revenus, charges régulières, crédits à la consommation, coût de l'accession, ...), une médiation avec l'organisme de crédit. La mise en place des mécanismes d'assurances en cas de perte d'emploi ou d'incapacité de travail et d'invalidité ;
- Négocient à l'amiable avec les créanciers de toutes solutions comme le report des impayés, l'allongement de la durée des prêts, l'établissement d'un plan d'apurement ;
- Examinent l'intérêt ou non d'un refinancement partiel ou global de la totalité des encours de prêt ou des seuls prêts immobiliers, en tenant compte des éventuels frais liés à cette opération ;
- Envisagent une alternative à une saisie du bien immobilier, comme la vente amiable à un prix plus intéressant ;
- Constituent, si besoin, d'un dossier devant la Commission de surendettement de la Banque de France ;
- Aident le ménage à constituer un dossier de demande d'aide financière avec les premiers éléments techniques et financiers du diagnostic au titre du FAAD, si cette réponse est adaptée à la situation et l'adressent au secrétariat du FAAD.

Dans un deuxième temps :

- Une période d'observation est contractualisée entre le débiteur et l'organisme de crédit. Ce délai est nécessaire pour évaluer les capacités du ménage à intégrer dans son budget la reprise du paiement des mensualités et du plan d'apurement de la dette. Dans le cadre d'un plan de surendettement validé par la Commission départementale de surendettement des particuliers, un secours et/ou un prêt peuvent être sollicités sans le délai d'observation.
- A l'issue de cette période d'observation de six mois maximum, le conseiller technique de l'organisme conventionné avec le Département pour l'accompagnement :
 - ⇒ S'assure du respect des engagements auprès du prêteur,
 - ⇒ Fait un bilan qu'il adresse au travailleur social référent, dans lequel il propose le cas échéant une mesure d'accompagnement social ou budgétaire,
 - ⇒ Instruit les demandes d'aides ou de prolongation du délai d'observation,
 - ⇒ Sollicite le secrétariat du FAAD pour l'examen en commission de la demande d'un prêt et/ou une subvention pour la prise en charge du solde de l'impayé.

Article 4 – Conditions, modalités d’attribution et contenu des aides financières au titre du FAAD

Conditions : Outre les conditions définies à l’article 1, le ménage doit avoir mobilisé en priorité les dispositifs de solvabilisation réglementaires et personnels tels que :

- La SGFGAS : Fonds de garantie à l’accession sociale pour les prêts à l’accession sociale PAS,
- L’aide du 1% logement : sécuri-pass de l’Union d’économie sociale du logement pour les salariés du secteur assujetti au 1%,
- Le recours auprès du juge (demande de délais de paiement... procédure judiciaire de droit commun...),
- Les mécanismes de traitement des établissements prêteurs,
- La vente d’autres biens immobiliers et fonciers.

Par ailleurs, si le ménage perçoit une aide au logement, l’impayé de remboursements des prêts d’accession constitué doit avoir été signalé par le prêteur à la Commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) en cas d’APL ou à l’organisme (CAF ou MSA) qui verse l’allocation logement familiale ou sociale.

Les ménages doivent être déterminés à poursuivre leur parcours d’accession et en capacité de faire face au paiement des échéances courantes et au remboursement des aides du FAAD attribuées sous forme de prêt.

En cas d’endettement excessif ou de situation financière obérée, les ménages sont orientés vers la Banque de France pour le traitement de leur dossier de surendettement auprès des services compétents ou vers la vente amiable du bien. Une intervention du FAAD peut être intégrée dans le plan d’apurement des dettes, en accord avec la Commission de surendettement des particuliers de Maine et Loire.

Enfin, le ménage doit avoir été accompagné au titre du FAAD et avoir réussi durant la période d’observation à reprendre le paiement régulier de son échéance d’emprunt.

Modalités d’attribution

La demande est transmise, par l’organisme conventionné par le Département, au secrétariat du FAAD (service habitat et cohésion sociale du Département) en vue d’un examen préalable à la décision par une commission qui émet un avis. La décision d’attribution est prise par le Président du Conseil général.

La composition de la commission consultative du FAAD est fixée comme suit :

- Trois représentants élus ou administratifs du Département,
- Un représentant de la CAF,
- Un représentant de la MSA,
- Un représentant de l’État (DDCS),
- Un représentant de la Banque de France
- Un représentant de l’UDAF.

La présidence de la commission est assurée par le Président du Conseil général ou son représentant.

Le secrétariat est assuré par le Service habitat et cohésion sociale. Il convoque les membres, prépare l'ordre du jour et adresse un compte rendu.

Le conseiller technique de l'organisme conventionné avec le Département qui a accompagné le ménage expose la situation et la demande d'aide. Il ne prend pas part à la délibération de la commission.

Le Département notifie la décision d'attribution au ménage, à l'organisme de crédit bénéficiaire du paiement, à l'organisme conventionné et au travailleur social référent.

Il envoie les contrats de prêt à l'organisme conventionné qui accompagne le ménage pour la signature. Le ménage reçoit un courrier l'avisant qu'il doit prendre contact avec l'organisme conventionné.

- Au retour des contrats signés, le Département effectue les paiements.

Contenu de l'aide financière

L'aide attribuée sous forme de prêt sans intérêt et/ou de secours a un caractère tant préventif que curatif. Elle a pour objet de permettre la résorption des situations d'impayés de prêt d'accession. Elle peut couvrir l'intégralité de l'impayé, déduction faite d'un éventuel rappel d'allocation logement ou d'aide personnalisée au logement, lorsque son versement a été suspendu.

- Montant de l'aide : 4 000 € maximum par ménage, non renouvelable.
- Modalités de l'aide (Prêt/secours) : Le principe général est l'octroi d'un prêt sans intérêt, cependant, lorsque la situation financière (ressources, capacités de remboursement ou/et état d'endettement) le justifie, l'aide peut comprendre au plus 50 % de secours.
- Les conditions de remboursement, de durée, et si nécessaire de différé, sont ajustées par la commission d'attribution à la situation financière de l'accédant. La durée de remboursement de l'aide ne peut excéder 72 mois
- Dans les situations de surendettement grave et notamment celle où l'équilibre de l'opération d'accession à la propriété est compromis par des crédits à la consommation, les dossiers devront être orientés vers la Commission de surendettement. Une aide du FAAD pourra toutefois être attribuée si son intervention est prévue dans le cadre du plan établi par la Banque de France.

Article 5 – Bilan annuel du dispositif

Le comité responsable du PDALPD, élargi aux organismes prêteurs du FAAD, examine une fois par an un rapport annuel d'activité constitué par le gestionnaire, avec l'apport de l'organisme conventionné avec le Département pour l'accompagnement des ménages. Le bilan précise les aides accordées, leurs montants et le profil des ménages aidés. Un bilan financier et des perspectives budgétaires sont présentés.