

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 SAUVETAGE D'ACCÉDANTS EN DIFFICULTÉ	RACHAT, AXE FORT D'UNE POLITIQUE DE SÉCURISATION
Référence opérationnelle	La Drôme (<i>depuis 1992</i>)	La Meurthe-et-Moselle (<i>depuis 1991</i>)
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 Rétrocession 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 : . Quotité 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 SGFGAS dont 21 000 maisons individuelles
Accédants bénéficiaires du PTZ	12 400	SGFGAS dont 9 000 en maisons individuelles
Accession sociale	4 600	SGFGAS
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 (<i>plus de 75 % des accédants allocataires d'une aide au logement bénéficient de l'APL</i>)
Suspension de l'APL (<i>absence d'apurement de la dette</i>)	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 (<i>dossiers déposés avant recevabilité</i>)	1 000	Base commission de surendettement de la Drôme et du Rhône - rapport 1998 (<i>35,6 % de la population Rhône-Alpes</i>)
Nombre de ventes judiciaires	Environ 200 (<i>dont 130 uniquement accédants</i>)	Base Drôme TGI - Saisie immobilière accédant + saisie maison suite liquidation judiciaire + licitation (<i>levée de l'indivision</i>)

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