



CREATION D'UN FONDS LOCAL POUR LES ACCEDANTS A LA PROPRIETE

Présentation du projet

CDTAFA du 12 septembre 2008

Pourquoi un nouveau fonds ?

Le FAAD créé en 1994 est devenu obsolète :

- Aucune sollicitation depuis 2 ans,
- critères de recevabilité caduques.

Suite à l'évaluation du PDALD 2002/2007, les partenaires locaux souhaitent la création d'un nouveau fonds.

La circulaire du 19 décembre 2007 invite les départements à créer un nouveau fonds.

Objectifs de ce nouveau fonds

- ↪ **Le nouveau dispositif doit couvrir l'ensemble du département et reprendre le champ d 'application et d 'intervention du FAAD.**
- ↪ **Le dispositif doit être en adéquation avec le contexte de l'accession sociale à la propriété d'aujourd'hui.**
- ↪ **L'aide apportée doit prendre en considération les conditions de ressources des ménages en difficulté.**

Plan du diaporama

A/ Bilan du FAAD

B/ Repérage des besoins nouveaux des accédants à la propriété en difficultés

C/ Propositions pour la mise en place d'un fonds local

A/ Bilan du FAAD

Les aides financières de 1994 à 2007

- 220 dossiers traités par les 2 commissions (Roanne et Saint Etienne),
- 118 dossiers accordés,
- 353.400 € de budget engagé,
- 3000 € d'aide moyenne accordée,
- Aucun dossier présenté sur 2006 et 2007.

Les mesures d 'accompagnement

Deux types de mesures :

- Un accompagnement social en vue d'élaborer un diagnostic
- Un accompagnement social préconisé par la commission

B/ Repérages des besoins nouveaux des accédants

1/ L'accession à la propriété aujourd'hui

Un contexte incitatif

- ☞ la baisse des taux d'intérêt,
- ☞ l'arrivée du prêt à taux 0,
- ☞ l'incitation politique.

...Mais des effets pénalisants

- ☞ la hausse des prix de l'immobilier.
- ☞ La moindre attractivité du prêt à taux 0.
- ☞ La diminution des aides à la personne.

B/Repérages des besoins nouveaux des accédants

2/ Difficultés rencontrées par les accédants

Liées à la situation professionnelle :

- chômage,
- licenciement,
- contrat de travail à temps réduit,
- retraite.

Liées à la situation familiale :

- séparation/divorce,
- veuvage,
- diminution des prestations liées à l'âge ou au départ des enfants,
- maladie,
- incarcération.

B/Repérages des besoins nouveaux des accédants

3/ Conséquences des difficultés des accédants

- Absence ou baisse de revenus,
- baisse des prestations,
- frais bancaires (découvert, agios ...),
- mensualités de remboursement supérieures à 40 % des revenus,
- mensualités non prises en charge par une assurance,
- vente du bien,
- saisie immobilière,
- rachat de la part du conjoint.

B/Repérages des besoins nouveaux des accédants

4/ L'aide financière doit aider à financer :

- mensualités de retard,
- découvert bancaire,
- pénalités de retard ou agios ... ,
- intérêt lors de la renégociation de prêt,
- mensualités non prises en charge par l'assurance,
- frais et mensualités dans les situations de rachat de soulte,
- frais liés à une saisie immobilière,
- frais de diagnostics techniques,
- frais de levée d'hypothèque.

C/Proposition pour la mise en place d'un nouveau fonds

- Elaboration d'un règlement intérieur comprenant :
 - ☞ Organisation,
 - ☞ public ciblé,
 - ☞ conditions de ressources,
 - ☞ motifs d'intervention,
 - ☞ nature de l'intervention.

C/Proposition pour la mise en place d'un nouveau fonds

■ Positionnement des partenaires concernant :

- ☞ Le transfert des fonds disponibles dans le cadre du FAAD
- ☞ L'abondement du fonds
 - ☞ La gestion du fonds
 - ☞ L'instruction des dossiers
 - ☞ L'accompagnement social
 - ☞ Le contenu du règlement

C/Proposition pour la mise en place d'un nouveau fonds

■ Accédants pouvant relever du fonds local

- ↓ 2 à 4 % d'accédants en difficulté sur le département,
- ↓ 25 % ont bénéficié d'une aide financière pour consolider leur accession,
- ↓ dont le RUC se situe entre 500 € et 1000 €,
- ↓ estimation : 50 dossiers annuels,
- ↓ prêt et/ou subvention,
- ↓ aide moyenne : 3000 €.

C/Proposition pour la mise en place d'un nouveau fonds

■ D'utilisation du fonds local

1ère hypothèse :

1/3 de l'aide en subvention :	1 000 €
2/3 de l'aide en prêt :	2 000 €

Dépense annuelle :	150.000 €
subvention :	50 000 €
prêt :	100 000 €

↳ Remboursement des prêts : $50 \text{ €} \times 12 \text{ mois} = 600 \text{ €} \times 50 = 30\,000 \text{ €}$

Réabondement du fonds local nécessaire minimum : $50\,000 \text{ €} + 70\,000 \text{ €} = 120\,000 \text{ €}$

2ème hypothèse :

2/3 de l'aide en subvention :	2 000 €
1/3 de l'aide en prêt :	1 000 €

Dépense annuelle :	150.000 €
subvention :	100 000 €
prêt :	50 000 €

↳ Remboursement des prêts : $20 \text{ €} \times 12 \text{ mois} = 240 \text{ €} \times 50 = 12\,000 \text{ €}$

Réabondement du fonds local nécessaire minimum : $100\,000 \text{ €} + 38\,000 \text{ €} = 138\,000 \text{ €}$

C/Proposition pour la mise en place d'un nouveau fonds

■ Hypothèses d'utilisation du fonds local (suite)

3ème hypothèse :

Subvention plafonnée :	2 000 €
Prêt :	1 000 €

Dépense annuelle :	150 000 €
subvention :	100 000 €
prêt :	50 000 €

↳ Remboursement des prêts : $20 \text{ €} \times 12 \text{ mois} = 240 \text{ €} \times 50 = 12.000 \text{ €}$

Réabondement du fonds local nécessaire minimum : $100\,000 \text{ €} + 38.000 \text{ €} = 138\,000 \text{ €}$

4ème hypothèse :

subvention non plafonnée :	3 000 €
prêt :	0 €

Dépense annuelle :	150 000 €
subvention :	150 000 €
prêt :	0 €

↳ Remboursement des prêts : 0 €

Réabondement du fonds local nécessaire minimum : 150 000 €

BUDGET DU FONDS LOCAL

Transfert des fonds FAAD disponibles au 01 01/2009

Fonds de roulement :	211 106 €
Remboursement des prêts année 2008 :	2 400 €
Total	213 506 €

Budget prévisionnel 2009

Dotations partenaires :	25 000 €
Dotations C.G. :	50 000 €
Dotations CAF St Etienne :	40 000 €
Dotations CAF de Roanne :	5 000 €
Remboursement prêts FAAD :	2 400 €
Fonds de roulement :	213 506 €
Total :	335 906 €

Dépenses prévisionnelles 2009 (si deuxième hypothèse retenue) :	150 000 €
subvention :	50 000 €
prêt :	100 000 €
Fonds de roulement :	185 906 €

BUDGET DU FONDS LOCAL

Budget prévisionnel 2010 :

Dotation partenaires :	25 000 €
Dotation C.G.:	50 000 €
Dotation CAF St Etienne :	40 000 €
Dotation CAF de Roanne :	5 000 €
Remboursement des prêts FAAD:	2 400 €
Remboursement des prêts FLAP :	5 000 €
Fonds de roulement :	185 906 €
Total :	313 306 €

Aides prévisionnelles 2010 :	150.000 €
subvention :	50 000 €
prêt :	100 000 €
Fonds de roulement :	163.306 €