

*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

Circulaire du 19 décembre 2007 relative aux nouvelles conditions d'utilisation des ressources disponibles dans les fonds départementaux d'aide aux accédants PAP (prêt aidés pour l'accession à la propriété) en difficulté

NOR : *MLVU0800334C*

Références :

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

Circulaire n° 93-10 du 28 janvier 1993 relative au fonds départemental d'aide aux accédants PAP en difficulté.

Mots clés : accédants en difficulté, FAAD, aide au logement.

Publication : *Bulletin officiel.*

La présente circulaire a pour objet de fixer de nouvelles conditions d'utilisation des sommes disponibles dans les fonds départementaux d'aide aux accédants PAP (prêt aidés pour l'accession à la propriété) en difficulté (FAAD) qui faisaient jusqu'à présent l'objet de la circulaire n° 93-10 du 28 janvier 1993. Le dispositif d'aide mis en place par cette circulaire a largement démontré son efficacité pour répondre aux difficultés rencontrées par les ménages ayant contracté un PAP entre le 1^{er} janvier 1981 et le 28 janvier 1991. Par une action à la fois curative et préventive, de nombreux projets d'accession ont pu être menés à leur terme grâce à la prise en charge, pour des montants peu élevés, de situations d'impayés survenant à quelques années de la fin du remboursement du PAP.

Aujourd'hui, les conditions restrictives de mobilisation des aides accordés par les FAAD ne permettent plus de répondre aux situations des nouveaux accédants à la propriété en difficulté. Parallèlement, les autres dispositifs susceptibles de porter assistance aux accédants en difficulté ont des champs d'application spécifiques : le traitement des impayés par la commission de surendettement ne concerne que les ménages « multi-endettés », les secours des caisses d'allocations familiales (CAF) sont généralement réservés aux familles, les aides des caisses communales d'action sociale (CCAS) sont souvent affectées aux ménages les plus défavorisés, et la garantie accordée par le fonds de garantie à l'accession sociale (FGAS) concerne exclusivement les emprunteurs bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS).

Face à cette situation, un élargissement dérogatoire du champ d'intervention des FAAD a été expérimenté. Par ailleurs, dans certains départements, des fonds locaux ont été créés, à l'initiative des conseils généraux, pour aider les accédants en difficulté n'ayant pas accès au FAAD. Ces diverses mesures ont démontré qu'il existait un réel besoin.

Malgré l'absence de dotation budgétaire allouée aux FAAD depuis la loi de finances pour 2002, la nature de l'aide attribuée par le FAAD, qui repose sur un prêt remboursable sans intérêt, a permis de maintenir des fonds de roulement à un niveau stable. Il existe donc des fonds disponibles qui peuvent être mobilisés pour renforcer les fonds locaux mis en place.

C'est pourquoi, compte tenu du champ d'intervention de ces fonds locaux et de leur expertise en matière d'aide aux accédants en difficulté, la reprise de la gestion des FAAD par ceux-ci dans les départements où ils existent doit être privilégiée. De même, la création de tels fonds doit être favorisée dans les départements où il n'existe pas de fonds local, afin de permettre le transfert. Vous pourrez alors sonder les collectivités locales à ce sujet. Il est prévu de laisser aux partenaires locaux un délai de 18 mois pour procéder au transfert des FAAD vers ces fonds locaux.

Passé ce délai et dans le cas où le département ne souhaiterait pas créer de fonds locaux, l'Etat prendrait l'initiative d'une mise en extinction du FAAD, avec reversement de la trésorerie restante aux financeurs initiaux, l'Etat recouvrant les sommes lui revenant sous forme de titres de perceptions reversés au budget général.

1. Transfert d'un FAAD à un fonds local

Pour les départements disposant d'un fonds d'aide aux accédants PAP en difficulté, il vous appartient de consulter en premier lieu le président du conseil général, en second lieu les maires ou les représentants d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) intéressés, les prêteurs (banques, CIL...) et les organismes à vocation sociale (CAF, CMSA...) sur leur intention de maintenir un fonds local d'aide aux accédants en difficulté (FAAD) dans le département ou sur l'opportunité d'en créer un. Il doit être précisé dans cette consultation que l'Etat n'apporte aucune autre contribution au fonds local que celle résultant de l'application de la présente circulaire. Cette consultation interviendra en vue de préparer le transfert du FAAD à un fonds local existant ou à créer dans le département.

Vous voudrez bien laisser un délai de 18 mois à compter de l'application de la présente circulaire pour permettre aux partenaires locaux d'opérer le transfert du FAAD, délai au-delà duquel l'Etat prendra l'initiative de sa mise en extinction.

Vous veillerez à ce que le champ d'application et d'intervention du fonds local inclue obligatoirement celui du FAAD et couvre l'ensemble du territoire départemental. Pour le traitement des difficultés rencontrées par les accédants, le gestionnaire du fonds local doit veiller à l'adéquation du dispositif au contexte de l'accession sociale à la propriété. En particulier, l'aide apportée aux ménages en difficulté ne doit plus dépendre de la nature des prêts participant au financement du logement, mais doit mieux prendre en considération leurs conditions de ressources. Néanmoins, l'attention du

gestionnaire doit être appelée sur les mécanismes de garantie existant au niveau national, tels que le FGAS, ou le sécuripass (pour les salariés des entreprises du secteur assujetti au 1 % comptant dix salariés ou plus), dont la mobilisation doit être recherchée avant celle du fonds local.

Lors de ce transfert, vous veillerez à ce que l'Etat, s'il peut être représenté ou associé aux instances régissant le fonds local, ne conserve pas de fonction de décision.

Dès lors qu'un accord est intervenu sur la mise en place ou le maintien d'un fonds local, il convient de préparer une convention locale de transfert entre les signataires de la convention conclue en application de la circulaire n° 93-10 du 28 janvier 1993 et les partenaires du fonds local. Cette convention prévoit notamment :

- l'autorisation pour le gestionnaire du FAAD de transférer les fonds disponibles sur le compte du fonds local d'aide aux accédants en difficulté : le cas échéant, en plusieurs fois : par exemple, dans un premier temps, par le transfert du solde actuel du fonds, puis dans un deuxième temps par le transfert du solde du fonds après le remboursement des prêts en cours ;
- les conditions de substitution du gestionnaire du fonds local au gestionnaire du FAAD à l'égard des débiteurs du FAAD ;
- l'affectation des sommes transférées aux accédants en difficulté conformément au champ initial des crédits budgétaires ;
- l'affectation des remboursements des prêts correspondants à la participation des collectivités territoriales ou celles d'autres partenaires financiers ;
- la clôture des comptes des FAAD comprenant la situation des créances du fonds, y compris les créances défailtantes faisant l'objet d'un recours, sous la forme d'un état des remboursements des prêts accordés et d'un échéancier de ceux à percevoir.
- l'obligation de transmission par le gestionnaire du fonds local au préfet, au plus tard le 31 mars de l'année calendaire suivante, d'un rapport annuel sur l'utilisation des sommes. Ce dernier devra au minimum décrire l'utilisation des fonds et comprendre un tableau des emplois et des ressources du fonds.

La convention de transfert peut également prévoir les conditions (durée...) de mise à disposition, auprès du fonds local, de l'actuel secrétariat du FAAD afin d'assurer une continuité du dispositif.

2. Extinction du FAAD

Faute d'accord, ou faute de perspectives d'arriver prochainement à un accord prévoyant le transfert du FAAD vers un fonds local, à l'expiration de la période de 18 mois à compter de la publication de la présente circulaire, vous voudrez bien prendre l'initiative de son extinction. Les dispositions de la circulaire n° 93-10 du 28 janvier 1993 continuent de s'appliquer aux prêts consentis et aux demandes d'aides en cours d'instruction. Il vous appartient, lors de l'arrivée à échéance de la convention, de préparer un avenant prévoyant les conditions d'extinction des FAAD :

- en matière d'activité, avec l'interdiction de l'octroi de prêts nouveaux, mais le maintien de la commission départementale et de son secrétariat jusqu'à extinction des opérations en cours ;
- en matière de financement, avec le reversement, en une ou plusieurs fois, aux différents financeurs des sommes apportées, la quote-part revenant à l'Etat lui étant restituée sous forme de titre de perception avec reversement au budget général.

Si des réticences à l'extinction du fonds devaient se manifester localement, je vous rappelle que vous pouvez vous prévaloir de la faculté de ne pas renouveler la convention FAAD, pour laquelle est prévu un régime de tacite reconduction, à l'article 1 alinéa 4 de la circulaire n° 93-10 du 28 janvier 1993.

3. Conditions d'application

En cas de transfert du FAAD vers un fonds local, une copie de la convention prévue par la présente circulaire et des engagements pris par les nouveaux partenaires locaux concernant l'utilisation de l'enveloppe transférée par l'Etat est transmise à la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (sous-direction du financement et du budget, bureau FB1).

*
* *

Vous voudrez bien tenir informée la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (bureau FB1) de toute difficulté que vous rencontrerez dans l'application de cette circulaire.

Fait le 19 décembre 2007.

Pour le ministre et par délégation :
*Le directeur général de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,*
A. Lecomte