



XXVème séminaire de formation  
des directeurs de coopératives d'Hlm

Cahier 4

## **La sécurisation Hlm**



# La sécurisation Hlm en bref

Extrait du « guide de la sécurisation Hlm », A.RE.COOP., mars 2008

	FONCTIONNEMENT	ATOUTS	LIMITES
<b>I. Assurance revente</b>	<p>7 faits générateurs</p> <p>Mise en œuvre à l'initiative de l'accédant, directement auprès de l'assureur</p>	<p>Garantie proposée par un tiers</p> <p>Garantie sur <b>10 ans</b> (sauf divorce et dissolution d'un Pacs : 5 ans)</p>	<p>Concurrence avec les assurances proposées par les organismes de crédit et certains promoteurs et constructeurs de maisons individuelles</p>
<b>II. Garantie de rachat</b>	<p>6 faits générateurs</p> <p>L'accédant a 12 mois à compter du fait générateur pour solliciter la mise en œuvre de cette garantie.</p> <p>Valeur de rachat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- accession sociale : 80% de la valeur d'acquisition avec une décote, à compter de la 6<sup>ème</sup> année, de 1,5% par an</li> <li>- PSLA : 100% de la valeur d'acquisition avec une décote, à compter de la 6<sup>ème</sup> année, de 2,5% par an.</li> </ul>	<p>Spécificité Hlm</p> <p>Garantie sur <b>15 ans</b></p> <p>Garantie « gratuite » pour l'accédant.</p> <p>Assurance de trouver un acquéreur du logement.</p> <p>Prix de revente minimum garanti dans la durée.</p>	<p>Perte financière pour le ménage, limitée mais réelle, dans les 5 premières années (si pas associé à une assurance revente).</p> <p>Attention à l'équilibre locatif après le rachat : mobilisation de fonds propres pour l'organisme.</p>
<b>III. Garantie de relogement</b>	<p>5 faits générateurs</p> <p>Respect des plafonds PLUS nécessaire</p> <p>3 offres écrites de relogement correspondant aux besoins et possibilités de l'accédant dans un délai de 3 mois (accession sociale) ou 6 mois (PSLA) après la mise en œuvre de la garantie</p>	<p>Spécificité Hlm</p> <p>Garantie sur 15 ans.</p> <p>Garantie « gratuite » pour l'accédant.</p> <p>Assurance de « ne pas être à la rue ».</p> <p>Possibilité de maintien dans les lieux.</p>	<p>Si n'inclut pas un maintien dans les lieux, une offre moins valorisée (avec un statut Hlm synonyme de « recul » du statut social).</p>
<b>IV. Retour à meilleure fortune</b>		<p>Associée au relogement avec maintien dans les lieux, plus-value sociale évidente.</p>	<p>La réglementation Hlm empêche tout rachat du logement par son occupant avant 10 ans, sauf dérogation du Préfet. Elle pose en outre le problème de la multiplication des frais et droits de mutation.</p>

## L'assurance revente en bref

	Protection Revente	Protection Revente PSLA	Garantie sécurité Revente	Garantie sécurité Revente +
	ACE Europe	ACE Europe	AIG Vie	AIG Vie
<b>Durée</b>	10 ans à compter de l'entrée dans les lieux	10 ans à compter de l'entrée dans les lieux	10 ans	10 ans
<b>Faits générateurs</b>				
Décès accidentel	●	●	●	
Décès toutes causes				●
Invalidité accidentelle	●	●	●	
Invalidité toutes causes				●
Mutation professionnelle	●	●	●	●
Perte d'emploi	●	●	● 5 ans	● 5 ans
Divorce	● 5 ans	● 5 ans	● 5 ans	● 5 ans
Dissolution de PACS	● 5 ans	● 5 ans		
Naissances gém.	●	●	●	●
<b>Montant maximum garanti</b>	20% du prix d'achat du bien dans la limite de 40 000 euros	20% du prix d'achat du bien dans la limite de 40 000 euros à compter de la 5 <sup>ème</sup> année suivant la levée d'option	20% du prix d'achat du bien dans la limite de 30 000 euros	20% du prix d'achat du bien dans la limite de 30 000 euros
<b>Services complémentaires en cas de mise en jeu de l'assurance</b>	En cas de revente avec ou sans moins value, prise en charge financière du dossier diagnostic technique dans la limite de 1 000 euros TTC	- De la levée d'option au 5 <sup>ème</sup> anniversaire et en cas de revente : prise en charge des frais de notaire (dans la limite de 16 500 euros) et de frais de déménagement (dans la limite de 3 500 euros) - En cas de revente avec ou sans moins value, prise en charge financière du dossier diagnostic technique dans la limite de 1 000 euros TTC	- Prise en charge du dossier diagnostic technique (déplacement du technicien et réalisation du dossier) dans la limite de 250 euros TTC - Accompagnement médico-social (aide et assistance dans les démarches, assistance dans la constitution des dossiers) - En cas de perte d'emploi accès au dispositif d'aide au retour à l'emploi (bilan de situation professionnelle, accompagnement à la recherche d'emploi)	- Prise en charge du dossier diagnostic technique (déplacement du technicien et réalisation du dossier) dans la limite de 250 euros TTC - Accompagnement médico-social (aide et assistance dans les démarches, assistance dans la constitution des dossiers) - En cas de perte d'emploi accès au dispositif d'aide au retour à l'emploi (bilan de situation professionnelle, accompagnement à la recherche d'emploi)
<b>Services complémentaires</b>	Accès pendant 10 ans à la plateforme téléphonique dédiée « ACE assistance » : Conseils et mise en relation avec un réseau de prestataires référencés sur des travaux d'urgence, de réparations, rénovations, aménagements	Accès pendant 10 ans à la plateforme téléphonique dédiée « ACE assistance » : Conseils et mise en relation avec un réseau de prestataires référencés sur des travaux d'urgence, de réparations, rénovations, aménagements	Accès pendant 5 ans à la plateforme téléphonique dédiée « Propriétaire Services privilèges » : conseils dans les domaines du social, du médical et de l'habitat, mise en relations avec les prestataires référencés sur l'entretien du logement, la remise aux normes, les diagnostics énergétiques	Accès pendant 5 ans à la plateforme téléphonique dédiée « Propriétaire Services privilèges » : conseils dans les domaines du social, du médical et de l'habitat, mise en relations avec les prestataires référencés sur l'entretien du logement, la remise aux normes, les diagnostics énergétiques
<b>Montant de la prime</b>	198 euros TTC	95 euros TTC	198 euros TTC	248 euros TTC

## Les garanties de rachat et de relogement

	Accession sociale	PSLA	Pass Foncier
<b>Durée</b>	15 ans à compter du transfert de propriété	15 ans à compter de la date de levée d'option	Identique à la durée initiale du bail à construction
<b>Rachat</b>			
<b>Faits générateurs</b>			
Décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement au jour du décès	●	●	●
Mobilité professionnelle à plus de 70 kms	●	●	●
Chômage de plus d'un an	●	●	●
Invalidité	●	●	●
Divorce	●	●	●
Dissolution de PACS	●	●	●
<b>Montant maximum garanti</b>	80% du prix de la vente initiale, diminué de 1,5% au plus par année écoulée entre la 6 <sup>ème</sup> et la 15 <sup>ème</sup> année, éventuellement minorée des frais de remise en état	100% du prix arrêté lors de la levée d'option, diminué de 2,5% entre la 6 <sup>ème</sup> et la 15 <sup>ème</sup> année, éventuellement minorée des frais de remise en état	100% du prix arrêté lors de la levée d'option, diminué de 2,5% entre la 6 <sup>ème</sup> et la 15 <sup>ème</sup> année, éventuellement minorée des frais de remise en état
<b>Modalités</b>	LRAR dans un délai d'un an suivant la survenance du fait générateur.	LRAR dans un délai d'un an suivant la survenance du fait générateur.	Le fait générateur doit provoquer une situation d'impayés de plus de trois mensualités de remboursement du prêt principal souscrit pour la construction durant la phase de portage du foncier
<b>Relogement</b>			
<b>Faits générateurs</b>	Identiques à ceux de la garantie de rachat, sauf la mobilité professionnelle. Le logement doit faire l'objet d'une promesse de vente. Les revenus des accédants doivent être inférieurs aux plafonds PLS	Identiques à ceux de la garantie de rachat. Les revenus des accédants doivent être inférieurs aux plafonds PLUS	Identiques à ceux de la garantie de rachat. Les revenus des accédants doivent être inférieurs aux plafonds PLUS
<b>Modalités</b>	LRAR dans un délai d'un an suivant la survenance du fait générateur. Proposition de 3 offres écrites de relogement dans un logement locatif correspondant à ses besoins et ses possibilités dans un délai de 3 mois Le ménage dispose d'un délai de 1 mois à compter de la dernière offre pour l'accepter	LRAR dans un délai d'un an suivant la survenance du fait générateur. Proposition de 3 offres de relogement dans un délai de 6 mois Le ménage dispose d'un délai de 1 mois à compter de la dernière offre pour l'accepter	LRAR dans un délai d'un an suivant la survenance du fait générateur. Proposition de 3 offres de relogement dans un délai de 6 mois Le ménage dispose d'un délai de 1 mois à compter de la dernière offre pour l'accepter

# Exemple de convention inter-organismes pour la mise en œuvre des garanties de rachat et de relogement

Extrait du « guide de la sécurisation Hlm », A.RE.COOP., mars 2008

## CONVENTION

### ENTRE LES SOUSSIGNES

[L'organisme promoteur avec ses références légales (forme juridique, siège, RCS)]

Représentée par son Président / Directeur-Général, .....

d'une part,

### ET

[L'organisme bailleur avec ses références légales (forme juridique, siège, RCS)]

Représentée par son Président / Directeur-Général .....

d'autre part,

### IL EST EXPOSE CE QUI SUIV

#### 1. Le développement d'une offre en accession sociale

[l'organisme d'Hlm promoteur] développe une activité d'accession sociale à la propriété. Dans ce cadre, elle vend des logements en l'état futur d'achèvement, accompagnés ou non d'un prêt social location-accession (PSLA), dont les contrats de vente prévoient un certain nombre de dispositions afin de sécuriser ses acquéreurs en résidence principale, conformément à l'article R.443-2 du code de la construction et de l'habitation et, pour le PSLA, au décret n°2004-286 du 26 mars 2004 :

- une assurance revente protégeant l'acquéreur contre toute décote de son bien en cas de revente forcée dans un délai de 10 ans après la vente ou la levée d'option,
- une garantie de rachat du logement pendant 15 ans,
- une garantie de relogement dans le patrimoine locatif Hlm pendant 15 ans,
- uniquement en PSLA et sous certaines conditions, une garantie de relogement en cas de non levée d'option.

Le texte de la clause insérée dans les contrats de vente de [l'organisme d'Hlm promoteur] et précisant les conditions de mise en œuvre de ces différentes garanties est annexé à la présente convention.

#### 2. La mise en œuvre conjointe de la sécurisation Hlm

Afin de permettre la mise en place de ces garanties et dans le cadre de leurs relations privilégiées, [l'organisme d'Hlm promoteur] et [l'organisme d'Hlm bailleur] se sont rapprochés et ont convenu ce qui suit.

##### Assurance revente

[l'organisme d'Hlm promoteur] s'engage à faire souscrire à ses acquéreurs en résidence principale une assurance revente conforme au contrat ACE Europe N° 5.005.456, notamment en incluant son coût dans le prix de vente.

##### Garantie de rachat

Chaque demande de mise en œuvre par l'un des acquéreurs de [l'organisme d'Hlm promoteur] de la garantie de rachat évoquée ci-avant sera portée, dès réception par cette dernière, à la connaissance de [l'organisme d'Hlm bailleur] qui s'engage à racheter le logement concerné dans un délai de trois mois à compter de la demande de l'acquéreur et dans les conditions définies par la réglementation.

Dans le cadre d'acquisitions en accession sociale à la propriété :

- dans les cinq premières années à compter de la date d'effet de la garantie, à 80% du prix d'acquisition du logement
- à 80% du prix d'acquisition du logement à la date de levée d'option, minoré de 1,5% de ce prix par année commencée, à partir du début de la sixième année suivant la date d'effet de la garantie et jusqu'à la quinzième année. Le prix de rachat sera minoré, le cas échéant, des frais de réparation nécessaires à la remise en l'état initial du logement, tel que l'accédant l'a reçu de l'organisme, et à une nouvelle occupation. Ces frais sont justifiés par la production des devis et des factures correspondantes

Dans le cadre d'acquisitions en prêt social location-accession :

- dans les cinq premières années à compter de la date d'effet de la garantie, au prix d'acquisition du logement à la date de levée d'option,
- au prix d'acquisition du logement à la date de levée d'option, minoré de 2,5% de ce prix par année commencée, à partir du début de la sixième année suivant la date d'effet de la garantie et jusqu'à la quinzième année. Le prix de rachat sera minoré, le cas échéant, des frais de réparation nécessaires à la remise en l'état initial du logement, tel que l'accédant l'a reçu de l'organisme, et à une nouvelle occupation. Ces frais sont justifiés par la production des devis et des factures correspondantes

#### Garantie de relogement

Chaque demande de mise en œuvre par l'un des acquéreurs de [l'organisme d'Hlm promoteur] de la garantie de relogement évoquée ci avant sera portée, dès réception par cette dernière, à la connaissance de [l'organisme d'Hlm bailleur] qui s'engage à la mettre en œuvre dans un délai de six mois après la demande de l'acquéreur en PSLA et dans un délai de trois mois dans les autres cas en lui proposant au moins trois offres de location correspondant à la situation familiale et professionnelle de l'accédant, sous réserve que ses ressources soient inférieures aux plafonds définis par l'article R.331-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette offre peut consister soit en un maintien de l'accédant dans le logement qu'il vient de revendre à l'organisme, soit en une offre de relogement dans le patrimoine locatif de l'organisme.

#### Garantie de relogement en cas de non-levée d'option (PSLA)

Le vendeur est tenu, au plus tard dans un délai de six mois à partir de la date limite fixée pour la levée d'option, de proposer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois offres de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant dès lors que ses revenus n'excèdent pas le niveau de ressources prévu à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour ce faire, le vendeur saisira [l'organisme d'Hlm bailleur] qui s'engage dans ce délai à formuler ces trois offres à l'occupant. Celui-ci dispose d'un délai d'un mois pour répondre à chacune de ces offres. A défaut d'acceptation des offres de relogement, à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la troisième offre, il est déchu de tout titre d'occupation du logement.

En cas d'acceptation d'une offre, si le vendeur est un organisme mentionné à l'article L. 411-2 dudit code, le relogement ne fait pas l'objet de la procédure d'attribution prévue aux articles L. 441-2 et suivants du même code.

### 3. Information des parties

Au début de chaque année, [l'organisme d'Hlm promoteur] communique à [l'organisme d'Hlm bailleur] les renseignements suivants sur les acquéreurs ayant signé leur acte authentique de vente au cours de l'exercice écoulé :

- Nom
- Composition familiale
- Ressources moyennes mensuelles
- Apport personnel
- Prix de vente
- Localisation et caractéristiques du logement acheté.

### 4. Durée la convention

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans.

Elle s'appliquera aux logements construits et commercialisés par [l'organisme d'Hlm promoteur] pour lesquels la signature du contrat préliminaire sera intervenue pendant la période du ..... au .....

Les engagements correspondants pris par [l'organisme d'Hlm bailleur] le sont, par conséquent, pour une durée de quinze années à compter des actes de vente des dits logements.

La présente convention se renouvellera ensuite chaque année par tacite reconduction pour une nouvelle durée d'un an, sauf résiliation notifiée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et moyennant le respect d'un préavis de six mois.

Fait à

le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_