

La sécurisation Hlm en bref

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

	FONCTIONNEMENT	ATOUTS	LIMITES
I. Assurance revente	<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 10 ans (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>
II. Garantie de rachat	<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"> - accession sociale : 80% de la valeur d'acquisition avec une décote, à compter de la 6^{ème} année, de 1,5% par an - PSLA : 100% de la valeur d'acquisition avec une décote, à compter de la 6^{ème} année, de 2,5% par an. 	<p>Spécificité Hlm</p> <p>Garantie sur 15 ans</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>
III. Garantie de relogement	<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>
IV. Retour à meilleure fortune		<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>