



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Accedants en difficulté

Question écrite n° 8290

Texte de la question

M. Alain Bocquet souhaite de nouveau attirer l'attention de M. le ministre du logement sur ce qu'il définit lui-même comme « ... la sinistre affaire Carpi qui coûte cher à beaucoup de familles victimes de ce promoteur véreux... » (Europe 1, le 14 octobre 1993.) Il convient en effet de revoir complètement le plan d'action pour l'accession sécurisée élaboré sans aucune concertation par la Carpi, le Crédit foncier et le ministère du logement ; plan qui s'avère largement insuffisant et ne saurait en aucun cas apporter une solution durable aux difficultés rencontrées par les accédants et leur permettre de poursuivre leur projet d'accession. Ces difficultés sont dues en particulier à la surevaluation des prix de vente des pavillons et à des plans de financement par trop souvent illicites. S'agissant notamment du prix de vente des pavillons, comment comprendre et accepter que le ministère du logement se reporte et demande (y compris aux tribunaux) de se reporter à l'indice MEL qui fixe un prix « moyen » de référence alors même que cet indice ne semble figurer dans aucun texte et qu'à ce jour les indices BT 01 et INSEE sont les seuls indices à la construction connus et reconnus ? De même, comment comprendre et accepter qu'une société HLM puisse bénéficier de prêts à des taux très faibles (de l'ordre de 4,5 p. 100) parce que devant servir à aider à l'accession, et se permettre de les replacer à des taux prohibitifs pouvant atteindre les 12,5 p. 100 ? Comment comprendre et accepter qu'une fois encore 1,2 milliard de fonds publics va être débloqué dans le cadre du budget pour 1994 au profit de la Carpi, sans même aucune garantie quant à son utilisation par cette société. Cette somme va s'ajouter au 1,340 milliard de francs qui a été débloqué entre 1981 et 1984 pour les renégociations des PAP qui ont profité à la seule Carpi. La création d'une commission d'enquête parlementaire pour le contrôle de ces fonds publics s'impose plus que jamais. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui apporter des réponses concrètes aux problèmes soulevés et aux questions posées. Va-t-on enfin régler une bonne fois pour toutes cette affaire dont les conséquences s'avèrent être un véritable cauchemar pour des milliers de familles de notre pays ?

Texte de la réponse

Dans les années 80, la société d'HLM Carpi qui faisait partie d'un groupe privé du Nord de la France a engagé de nombreuses familles à se surendetter. Comme les autres promoteurs à cette époque, cette société a fondé son activité sur des financements PAP à remboursements progressifs (+ 3,5 p. 100 à 4 p. 100 par an). Mais dans ce cas, les effets de la progressivité ont été encore aggravés par des dispositifs propres, destinés à alléger les premières mensualités, et par des techniques de commercialisation peu soucieuses de la capacité des familles à faire face aux échéances. La société Carpi a été reprise par le groupe Crédit foncier de France en 1989. L'expérience de ce groupe en matière d'accession sociale à la propriété a facilité la mise en place, avec les nouveaux dirigeants et sous l'égide des pouvoirs publics, d'un plan d'aide aux accédants. Ce plan d'aide a été présenté dans ses grandes lignes à l'Assemblée nationale le 18 novembre 1992. Il propose aux 15 000 familles concernées la transformation des prêts à mensualités progressives en prêts à mensualités constantes et l'abaissement du taux d'effort lorsqu'il atteint des niveaux très élevés. De plus, pour les familles qui ont interrompu le paiement des mensualités, il est proposé un moratoire permettant d'étaler le remboursement de la dette accumulée. Ces mesures tiennent compte des conditions contestables dans lesquelles les familles ont été conduites à s'engager dans un projet d'accession à la propriété. Elles représentent un coût global évalué à 588 millions de francs partagé entre l'État et le groupe Crédit foncier de France et elles doivent permettre de

resoudre definitivement les problemes d'endettement de ces familles. Par ailleurs, certains accedants estiment que leur pavillon ont ete vendus par la societe Carpi a un prix tres superieur a leur valeur reelle. Ils reclament une indemnisation a ce titre et ont engage des actions contentieuses. De multiples expertises ont ete realisees sur ce point, notamment par des inspections administratives. Elles ont jusqu'a present conclu que les prix pratiques n'etaient pas exageres. Dans un jugement du 19 aout 1993, le tribunal de grande instance de Paris a pris en compte l'ensemble de ces analyses et les elements presentes par les deux parties pour conclure a l'absence de surevaluation. A cette occasion, il a eu a apprecier differents indices permettant de rendre comparables des prix de vente a des dates differentes. Le tribunal a estime que l'indice BT 01 representatif des variations de couts de construction n'etait pas adapte pour apprecier l'evolution des prix de vente. Il a juge plus approprie de se referer aux variations des prix de vente moyens constates localement pour des constructions aidees par l'Etat en accession a la propriete. Ces statistiques sont suivies dans les directions departementales de l'equipement. Il n'appartient pas au Gouvernement de commenter cette decision de justice. Elle tend a confirmer, dans l'attente d'eventuelles autres decisions, que les accedants n'ont pas ete lésés sur ce point. En tout etat de cause, le litige sur les prix de vente n'a pas d'incidence sur l'application du plan d'aide propose, sous l'egide des pouvoirs publics, dont l'objet n'est que de traiter les problemes de surendettement. L'acceptation de ces mesures n'empêche pas les accedants de continuer les procedures judiciaires en cours concernant les prix de vente, voire d'en engager de nouvelles. Par ailleurs, le plan d'aide specifique aux accedants de la societe Carpi ne doit pas etre confondu avec les mesures generales de reamenagement des PAP progressifs dont le cout de 1,2 milliard de francs en 1994 est mentionne par l'honorable parlementaire. Cette somme se rapporte a la baisse de la progressivite de tous les PAP souscrits de 1981 a 1984 et qui a ete decidee en 1988. Seule une petite part de ce total beneficie aux prets PAP consentis par la societe Carpi ; elle est strictement affectee a la couverture du cout de la reduction de la progressivite de ces prets a 2,75 p. 100 par an, sans allongement de duree. Enfin, le cout tres eleve de ces mesures d'aides aux accedants a la propriete en difficulte ne traduit aucune marge abusive pour les organismes HLM. Les ressources empruntees au debut des annees 80, par la societe d'HLM Carpi comme par les autres promoteurs pour financer les operations d'accession a la propriete, provenaient pour la plus grande part d'emprunts aupres du Credit foncier de France qui se procurait lui-meme les fonds sur le marche obligataire a un taux qui a pu etre bien superieur a 12,5 p. 100.

Données clés

Auteur : [M. Bocquet Alain](#)

Circonscription : - COM

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8290

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 novembre 1993, page 4118

Réponse publiée le : 28 février 1994, page 1040