ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

accédants en difficulté

Question écrite n° 193

Texte de la question

M. Dominique Paillé attire l'attention M. le secrétaire d'Etat au logement sur les risques de surendettement lié à la perte d'emploi des ménages accédant à la propriété. La création du prêt à 0 %, en octobre 1995, répondait à l'objectif de relance de l'accession à la propriété. Les bénéficiaires de ce prêt, dont les revenus sont modestes, inférieurs à 15 000 F, sont les plus exposés au risque d'une chute de leurs ressources. Le dispositif qui devait leur permettre de rééchelonner les mensualités de remboursement n'a pas encore vu le jour. Par ailleurs, ces mêmes ménages ont une faible marge de sécurité financière, un sur dix n'a pas d'apport personnel, 28 % disposent de moins de 50 000 F. Une récente étude de l'Association nationale d'information sur le logement a mis en exergue ces risques de surendettement. Le retour des taux d'intérêts progressifs, responsables des vagues de surendettement des années 80 et les méthodes agressives de certains établissements de crédits accroissent ces risques pour les ménages les plus fragiles. Il lui demande les initiatives qu'il entend prendre pour protéger les candidats accédants à la propriété.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire a attiré l'attention sur la situation des ménages accédant à la propriété à l'aide d'un prêt à taux zéro et sur le risque de surendettement qui peut peser sur certains d'entre eux. Les modalités d'amortissement du prêt sont très favorables pour ces ménages puisque le différé de remboursement de l'avance peut être total jusqu'à la fin de l'amortissement des autres prêts. Toutefois, l'accession sociale comporte toujours une part de risque pour les familles qu'il convient de limiter en amont par une meilleure information et des plans de financement adaptés. Il faut souligner que les risques ne sont pas dus au prêts à 0 % lui-même : étant sans intérêt et généralement avec différé, il engendre peu de charges de remboursement. Le risque viendrait plutôt des prêts complémentaires qui l'accompagnent. Or de ce point de vue, il apparaît que, concernant le prêt à l'accession sociale (PAS) qui est le principal prêt accompagnant le prêt à 0 %, le nombre de sinistres effectivement rencontrés est inférieur aux prévisions. Au terme de la première année de mise en oeuvre de la réforme de l'accession sociale, les premières études montrent que la situation des bénéficiaires de prêt à taux zéro n'est pas significativement différente de celles des autres accédants à la propriété. On observe par exemple en ce qui les concerne un moindre recours aux crédits de trésorerie que pour les ménages ayant bénéficié d'un prêt à l'accession à la propriété (PAP) ou d'un autre type de prêt. Ils sont également moins nombreux que les accédants avec un PAP à considérer leurs charges trop élevées. L'apport personnel des accédants au moyen d'un prêt à taux zéro est supérieur à 10 000 francs pour 42 % d'entre eux. Il est peu important, inférieur à 50 000 francs, pour moins de 30 % des bénéficiaires. Ces chiffres sont cependant à rapprocher du montant moyen d'une opération financée avec un prêt à taux zéro, autour de 450 000 francs, pour les accédants les plus modestes qui s'orientent plutôt vers des opérations d'acquisition-amélioration. En terme de taux d'effort, s'il est plus élevé pour les ménages ayant de faibles revenus, les analyses montrent qu'il reste indépendant du montant de l'apport personnel. La situation des accédants avec prêt à 0 % est naturellement un peu plus tendue que celle de l'ensemble des accédants récents, reflétant en cela les caractéristiques du produit qui bénéficie très largement à une clientèle jeune et modeste. L'évolution de la situation des bénéficiaires du

prêt à 0 % est cependant suivie attentivement, même si le contexte économique actuel est différent de celui des années 80. Les taux progressifs ne sont plus utilisés mais les taux variables, inférieurs aux taux fixes, même s'ils sont désormais pour l'essentiel assortis de clauses de sécurité limitant leur évolution en cas de remontée sensible et durable des taux, se développent rapidement. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement souhaite étudier rapidement un dispositif sécurisant les accédants aux ressources modestes contre les aléas de la vie professionnelle, notamment le risque de chômage de longue durée.

Données clés

Auteur : M. Dominique Paillé
Circonscription : Deux-Sèvres (4e circonscription) - Union pour la démocratie française
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 193
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 23 juin 1997, page 2209
Réponse publiée le : 18 août 1997, page 2663