



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

PAP

Question écrite n° 2520

Texte de la question

M. Gérard Bapt attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur la situation de nos concitoyens qui ont accédé à la propriété dans les débuts des années quatre-vingt. En effet, beaucoup d'entre eux ont bénéficié à l'époque d'un prêt PAP à des taux de l'ordre de 12 %, et bien souvent soumis à une progressivité intégrale. Les Français qui ont acquis leur résidence principale à cette époque s'étaient décidés dans la plupart des cas, d'une part car les taux d'intérêt étaient comparables au niveau de l'inflation, et d'autre part, car n'ayant pas de gros revenus, ils étaient sensibles au caractère progressif du prêt sur vingt ans, qui permettait d'alléger les premières mensualités. Or, les salaires n'étant plus indexés sur l'inflation, elle-même vaincue, n'ont que peu progressé comparativement à la hausse constante des mensualités ; beaucoup de ces accédants se trouvent actuellement dans des situations de surendettement, liées à des mensualités qui ont pratiquement doublé, et qui continuent à croître. C'est pourquoi, il lui demande quelles mesures il compte prendre pour que ces PAP puissent être renégociés à des taux proches de ceux pratiqués actuellement, et qu'ainsi les accédants à la propriété ne soient plus contraints, comme c'est le cas bien souvent, de vendre leur résidence principale après dix ou douze ans de remboursements constitués principalement d'intérêts.

Texte de la réponse

La situation d'endettement supportée par certains accédants à la propriété ayant contracté un prêt PAP en vertu des conditions d'accession prévalant au début des années 80 est en effet préoccupante. Les systèmes d'accession sociale à la propriété à remboursement progressif avaient été élaborés en fonction des conditions économiques d'alors (forte inflation, progression corrélative des revenus, faibles mensualités de départ). Il est exact que les conditions de remboursement de ces prêts sont devenues pénalisantes au fur et à mesure de l'évolution de l'environnement économique et social, caractérisé par la fin de l'inflation, la stagnation des revenus, la montée du chômage et les ruptures familiales. Les pouvoirs publics ont pris conscience de ces difficultés rapidement, puisque, dès 1988, puis en 1992 et 1993, ont été prises des mesures de réaménagement concernant les générations de prêts (prêts PAP et prêts conventionnés) présentant les conditions les plus défavorables, c'est-à-dire ceux consentis avant 1986, afin de diminuer la progressivité des échéances : c'est ainsi qu'en 1988 cette progressivité a été ramenée de 4 à 2,75 % l'an, sans allongement de la durée du prêt, pour un coût supporté par l'Etat de 14 milliards de francs étalés sur quinze ans. Un décret de 1993 permet de supprimer la progressivité grâce à un allongement de durée et sans augmentation du taux, si les parties en sont d'accord. Un décret de 1992 permet le refinancement des prêts d'avant janvier 1985 à des conditions favorables (par le biais d'un prêt « 1 % logement ») avec maintien voire majoration du droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour l'accédant. Les générations ultérieures de prêts ont également retenu l'attention des pouvoirs publics puisqu'elles font l'objet de fonds d'aide départementaux accordant des prêts sans intérêt et sont éligibles aux mécanismes de réaménagement décrits quelles que soient leurs caractéristiques initiales et leur date d'octroi dès lors qu'une commission de surendettement a déclaré recevable le dossier du titulaire. En cas de réticence du prêteur à réaménager le prêt PAP, des possibilités de refinancement par un prêt traditionnel contracté auprès de la banque de départ ou d'un autre établissement peuvent éventuellement être mises en

oeuvre. Mais les taux élevés de ces générations de prêts reflétaient le coût tout aussi élevé auquel le prêteur pouvait à cette époque se procurer les ressources sur le marché financier ; sachant que le coût des modalités de réaménagement (allègement de taux, baisse ou suppression de la progressivité des échéances parfois sans allongement de durée) a été pris en charge pour partie par les établissements prêteurs, il est délicat de leur demander de nouveaux efforts pour l'optique de réformer plus en profondeur les caractéristiques des prêts de cette époque. Depuis lors, divers dispositifs sont venus sécuriser les opérations de prêt dans le domaine de l'accession sociale : l'assainissement des conditions d'octroi du prêt PAP à compter de 1991 (obligation de mensualités constantes, d'un minimum de fonds propres de 10 %) a provoqué de la part des prêteurs une appréciation plus prudente du risque. En 1993 a été instaurée une garantie de l'Etat pour une catégorie particulière de prêts conventionnés, les prêts à l'accession sociale (PAS), qui se matérialise par le remboursement à la banque du capital emprunté en cas de défaillance de l'emprunteur.

Données clés

Auteur : [M. Gérard Bapt](#)

Circonscription : Haute-Garonne (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2520

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 17 novembre 1997

Question publiée le : 1er septembre 1997, page 2759

Réponse publiée le : 17 novembre 1997, page 4091