



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

accédants en difficulté

Question écrite n° 27821

Texte de la question

M. Jean-Pierre Kucheida appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les difficultés extrêmement importantes auxquelles continuent à être confrontés plusieurs accédants à la propriété ayant souscrit un contrat de vente à terme HLM avec la SA Carpi et sur les faits qui viennent d'être portés à sa connaissance. En effet, en décembre 1992, le ministère du logement, conscient des graves difficultés financières auxquelles étaient confrontées les familles ayant acquis un logement HLM auprès de la SA Carpi, décidait de bloquer 1 milliard de francs de fonds publics qui devaient être affectés pour moitié aux accédants et pour moitié à la SA Carpi. En contrepartie de cette aide substantielle, une circulaire du 8 mars 1993 imposait à la SA Carpi plusieurs obligations à l'égard des accédants, notamment : l'établissement de nouveaux plans d'amortissement tenant compte des versements effectués par les familles concernées depuis leur entrée dans les lieux, une suppression de la progressivité des prêts PAP, la fixation d'un coût global de crédits qui ne devait en aucun cas excéder le coût du prêt d'origine, la réduction des « aides financières » AMI et REPAC à un taux d'intérêt de 4 %. Il résulte des éléments qui lui ont été remis par les accédants en difficulté, que la S.A. Carpi aurait violé ce plan d'aide et aurait même aggravé la situation financière de ses clients. C'est ainsi que les prêts PAP à taux progressifs ont été maintenus pour un coût global de crédit supérieur à celui souscrit d'origine. L'ajout de postes correspondant aux frais de refinancement a abouti à ce que certaines familles soient débitrices après refinancement de sommes supérieures à celles initialement souscrites, très exactement comme si elles n'avaient rien réglé depuis leur entrée dans les lieux. De plus, et dans les dossiers où deux refinancements successifs ont été opérés, le montant des capitaux dus et reportés sur le second plan de refinancement apparaît rigoureusement identique à celui du premier plan de refinancement, démontrant une absence totale de prise en compte des versements effectués par les accédants entre deux périodes considérées. Les informations dont il dispose tendraient à attester qu'une nouvelle somme de 1,2 milliard de francs de fonds publics aurait été débloquée en 1994, au profit de cette société. Pourquoi aucun contrôle de l'affectation des fonds ainsi versés à cette société HLM n'a été effectué, d'autant plus que, par décret n° 93-236 du 22 février 1993, une mission interministérielle d'inspection du logement social a été instituée ? Par conséquent, il lui demande de bien vouloir lui fournir une réponse très précise sur la destination finale de la somme de 500 millions de francs, dont il est acquis qu'elle a été versée à la SA Carpi et dont il est quasiment certain qu'elle n'a pas été répercutée aux accédants.

Texte de la réponse

La circulaire du 8 mars 1993 du ministre délégué au logement et au cadre de vie, à laquelle il est fait allusion, a mis en oeuvre un plan d'aide visant à la prévention et au traitement des difficultés des accédants à propriété en litige avec la S.A. Carpi. Cette circulaire comprenait un certain nombre de points dont les principaux sont évoqués dans la question, qui représentaient une enveloppe de 500 MF d'aides diverses. Elle a donné lieu à l'application détaillée ci-après. La suppression de la progressivité des prêts PAP a représenté un montant de 120 MF ; la garantie d'un taux d'effort maximum a ajouté 26 MF d'aide ; la réduction du taux des prêts particuliers dits AMI et REPAC a réduit les charges de remboursement de 150 MF ; des arriérés de paiement ont

été pris en charge à hauteur de 60 MF ; enfin divers travaux de réfection des logements ont représenté un effort de 17 MF. La quasi-totalité des 488 MF de ce plan consistait donc bien en des allègements des charges financières des accédants. Le financement de ce plan d'aide a été pris en charge à hauteur de 216 MF par l'Etat, au titre notamment du fonds de garantie des PAP, à hauteur de 105 MF par des fonds du « 1 % logement » et pour le solde par la société Carpi ou le groupe Crédit foncier en France. Il n'y a pas eu d'autre enveloppe d'aide spécifique aux accédants Carpi impliquant des fonds publics, ni en 1992, ni en 1994, ni à une autre date. L'arrêt de la progressivité des mensualités, progressivité comparable à celle pratiquée dans les années 80, représente un coût très important bien que cet avantage ne soit pas toujours perçu comme tel par les accédants puisqu'il s'agit d'arrêter la progression d'une charge et non de la réduire. Ces mécanismes ont bien fonctionné car une très large majorité d'accédants, plus de 10 000, ont demandé et obtenu le bénéfice de ces mesures. Au regard du nombre très restreint d'accédants encore en conflit avec la société, de l'ordre de 170, ce dispositif a apporté la preuve de son efficacité. Cette efficacité s'est trouvée renforcée par la mesure générale de réaménagement des PAP du CFF et du CDE, décidée par les pouvoirs publics au printemps 1998, et dont les accédants Carpi ont pu bénéficier au même titre que les autres titulaires de prêts PAP. La mise en oeuvre du plan d'aide de la circulaire du 8 mars 1993 a été vérifiée dans le cadre d'un contrôle de la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS). Les conclusions du rapport de contrôle, rendues en septembre 1995, ont fait état d'un « déroulement du plan d'aide conforme à la circulaire du 8 mars 1993 » avec notamment, à la date du 31 janvier 1995, 10 946 propositions acceptées sur 13 507 envoyées, ce qui rejoint la très forte réduction du nombre d'accédants en litige avec la société Carpi à l'issue de ce plan citée plus haut. Enfin, une démarche plus sociale et individualisée doit être présentée aux accédants encore en litige au cours des prochaines semaines, dont les pouvoirs publics souhaitent qu'elle permettra de mettre définitivement fin à la situation que connaissent les ménages concernés.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Kucheida](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (12^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27821

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 avril 1999, page 1994

Réponse publiée le : 16 août 1999, page 4975