



# ASSEMBLÉE NATIONALE

8ème législature

PAP

Question écrite n° 32263

## Texte de la question

Reponse. - En ce qui concerne les prêts aides à l'accession à la propriété (PAP), la mesure de baisse de la progressivité des annuités est réservée aux emprunteurs, titulaires ou non de l'aide personnalisée au logement (APL), qui ont accepté leur offre de prêt entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984. Elle vient d'être étendue à tous les emprunteurs PAP de cette période quel que soit leur taux d'effort. Par ailleurs, un supplément d'APL est attribué à compter du 1er janvier 1988 aux emprunteurs PAP pour lesquels le taux d'effort net atteint au moins 33 p 100 de leurs revenus hors prestations familiales. Ces deux mesures permettent aux emprunteurs PAP les plus endettés de bénéficier d'une amélioration de leur solvabilité immédiate grâce au supplément d'APL et, à plus long terme, à la baisse de progressivité des annuités. Plus de 100 000 emprunteurs PAP vont ainsi bénéficier de la majoration exceptionnelle d'APL et 550 000 peuvent dorénavant utiliser la possibilité de réaménagement de leur prêt. Le supplément d'APL atteint en moyenne 190 francs par mois pour les 50 000 emprunteurs dont le taux d'effort est entre 33 p 100 et 37 p 100, et 370 francs pour les 50 000 ménages dont les charges dépassent 37 p 100 des revenus. La disposition concernant la baisse de progressivité à 2,75 p 100 l'an permet, pour les emprunteurs PAP qui la choisissent moyennant un court allongement du prêt, de diminuer dès la première année l'annuité de 500 francs en moyenne, cette baisse se cumulant chaque année (baisse d'annuité la cinquième année = environ 2 500 francs). Le Gouvernement n'envisage pas de déposer devant le Parlement un projet de loi contraignant les établissements prêteurs à refinancer systématiquement les prêts PAP ou les prêts conventionnés (PC). Pour les prêts PAP, une telle mesure représenterait un coût budgétaire considérable, l'Etat devant supporter des bonifications extraordinaires pendant une durée d'environ quinze ans. Tout titulaire de PAP dispose cependant de la possibilité de rembourser son prêt par anticipation. À cet égard, le bénéfice de l'APL est maintenu pour un emprunteur PAP qui, dans l'éventualité où l'opération se révèle financièrement intéressante, refinance partiellement son PAP à l'aide d'un prêt du secteur libre. De plus, si le taux d'intérêt de ce dernier est inférieur ou égal au taux plafond des PC, sa mensualité sera prise en compte dans le calcul de l'APL avec celle de la part restante du PAP. Pour les emprunteurs PAP ayant souscrit leur offre de prêt entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984, dont le niveau trop élevé d'endettement ne leur permet pas d'obtenir un prêt substitutif avantageux auprès d'un établissement de crédit et pour lesquels les solutions rappelées ci-dessus ne soulagent pas suffisamment leur effort de remboursement, le Gouvernement a décidé que des commissions départementales d'accédants PAP en difficulté seront mises en place progressivement avec l'aide de l'Etat, des établissements prêteurs et des collectivités territoriales (circulaire no 88-13 du 25 février 1988). Ces commissions pourront, après examen au cas par cas : accorder des prêts sans intérêt pour couvrir les arrières de remboursement d'un PAP ; prendre en charge une partie des mensualités PAP à venir pour les ménages dont l'endettement immobilier total, après APL, resterait au-dessus de 37 p 100 des revenus. Pour permettre d'éviter une saisie et une vente judiciaire, les organismes d'HLM peuvent bénéficier des prêts à taux d'intérêt privilégié (5,8 p 100) pour acheter les logements des accédants PAP en difficulté qui voudraient rester dans leur logement en acceptant d'en devenir locataires (circulaire no 87-61 du 10 juillet 1987). La mise en œuvre de cette disposition vient d'être facilitée et améliorée et le bénéfice en est étendu aux titulaires de contrats de vente à terme PAP souscrits auprès d'un organisme d'HLM (circulaire no 88-12 du 19 février 1988). S'agissant des PC, ils peuvent être renégociés par accord entre l'emprunteur et le banquier. Pour faciliter ces négociations, l'Etat a permis que les prêts à annuités progressives, consentis jusqu'au 31 décembre 1983,

voient leur durée allongée jusqu'à 25 ans tout en maintenant le droit à l'APL (arrêté du 5 mars 1986). De leur côté, les banques se sont engagées à modifier les charges supportées par les emprunteurs bénéficiaires de l'APL et ayant souscrit leur prêt entre le 1er janvier 1980 et le 31 décembre 1983 de telle manière que l'effort financier de ces ménages soit ramené à un niveau inférieur à 37 p 100 de leurs revenus. Les PC peuvent également être remboursés par anticipation et refinancés auprès d'un autre établissement prêteur. L'État a permis que les prêts à annuités progressives consentis jusqu'au 31 décembre 1983 et pour lesquels les emprunteurs touchent effectivement une APL puissent être refinancés par de nouveaux PC (décret no 86-1364 du 30 décembre 1986). Plus de 120 000 PC ont ainsi été renégociés ou refinancés par les emprunteurs concernés. Différentes mesures complémentaires et d'accompagnement, communes aux deux types de prêts, existent. Ainsi, les prêts de la participation des employeurs à l'effort de construction (1 p 100 logement) peuvent être utilisés pour refinancer partiellement un PC à annuités progressives, un prêt PAP ou un prêt complémentaire au PAP si le prêt a été souscrit avant le 31 décembre 1984 et si l'emprunteur bénéficie de l'APL (décret no 88-40 du 13 janvier 1988). Sur le plan fiscal, la réduction d'impôt attachée aux intérêts versés est maintenue en cas de refinancement d'un prêt immobilier. Le montant du prêt substitutif ne doit cependant pas dépasser le capital restant du au titre du prêt initial (sauf pour les PC). L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dont est assorti un PAP - construction neuve est maintenue en cas de refinancement partiel ou total. Pour les PAP souscrits entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984 auprès d'un organisme d'HLM, l'exonération de TVA sur vente est conservée lors d'un refinancement. Il convient de rappeler qu'en cas de refinancement d'un prêt le recours à la procédure de quittance subrogative, exonérée de taxe de publicité foncière, permet de limiter les frais annexes au refinancement par rapport à la procédure classique de reprise d'hypothèque (art 1250 du code civil). En cas de difficultés financières imprévues, notamment dues à une perte d'emploi, il est possible à un juge d'ordonner provisoirement une suspension des obligations de remboursement d'un emprunteur immobilier (loi no 79-596 du 13 juillet 1979). Quelles que soient les difficultés rencontrées par un emprunteur, l'établissement prêteur ayant accordé le prêt est le mieux à même de renseigner son client. De plus, un responsable chargé du problème des emprunteurs en difficulté a également été désigné au sein de chaque direction départementale de l'équipement. Enfin, pour les départements disposant d'une association départementale d'information sur le logement (ADIL), ces associations sont aussi en mesure de fournir gratuitement une information complète.

## Texte de la réponse

Reponse. - En ce qui concerne les prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP), la mesure de baisse de la progressivité des annuités est réservée aux emprunteurs, titulaires ou non de l'aide personnalisée au logement (APL), qui ont accepté leur offre de prêt entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984. Elle vient d'être étendue à tous les emprunteurs PAP de cette période quel que soit leur taux d'effort. Par ailleurs, un supplément d'APL est attribué à compter du 1er janvier 1988 aux emprunteurs PAP pour lesquels le taux d'effort net atteint au moins 33 p 100 de leurs revenus hors prestations familiales. Ces deux mesures permettent aux emprunteurs PAP les plus endettés de bénéficier d'une amélioration de leur solvabilité immédiate grâce au supplément d'APL et, à plus long terme, à la baisse de progressivité des annuités. Plus de 100 000 emprunteurs PAP vont ainsi bénéficier de la majoration exceptionnelle d'APL et 550 000 peuvent dorénavant utiliser la possibilité de réaménagement de leur prêt. Le supplément d'APL atteint en moyenne 190 francs par mois pour les 50 000 emprunteurs dont le taux d'effort est entre 33 p 100 et 37 p 100, et 370 francs pour les 50 000 ménages dont les charges dépassent 37 p 100 des revenus. La disposition concernant la baisse de progressivité à 2,75 p 100 l'an permet, pour les emprunteurs PAP qui la choisissent moyennant un court allongement du prêt, de diminuer dès la première année l'annuité de 500 francs en moyenne, cette baisse se cumulant chaque année (baisse d'annuité la cinquième année = environ 2 500 francs). Le Gouvernement n'envisage pas de déposer devant le Parlement un projet de loi contraignant les établissements prêteurs à refinancer systématiquement les prêts PAP ou les prêts conventionnés (PC). Pour les prêts PAP, une telle mesure représenterait un coût budgétaire considérable, l'État devant supporter des bonifications extraordinaires pendant une durée d'environ quinze ans. Tout titulaire de PAP dispose cependant de la possibilité de rembourser son prêt par anticipation. À cet égard, le bénéfice de l'APL est maintenu pour un emprunteur PAP qui, dans l'éventualité où l'opération se révèle financièrement intéressante, refinance partiellement son PAP à l'aide d'un prêt du secteur libre. De plus, si le

taux d'interet de ce dernier est inferieur ou egal au taux plafond des PC, sa mensualite sera prise en compte dans le calcul de l'APL avec celle de la part restante du PAP Pour les emprunteurs PAP ayant souscrit leur offre de pret entre le 1er juillet 1981 et le 31 decembre 1984, dont le niveau trop eleve d'endettement ne leur permet pas d'obtenir un pret substitutif avantageux aupres d'un etablissement de credit et pour lesquels les solutions rappelees ci-dessus ne soulagent pas suffisamment leur effort de remboursement, le Gouvernement a decide que des commissions departementales d'accedants PAP en difficulte seront mises en place progressivement avec l'aide de l'Etat, des etablissements preteurs et des collectivites territoriales (circulaire no 88-13 du 25 fevrier 1988). Ces commissions pourront, apres examen au cas par cas : accorder des prets sans interet pour couvrir les arrieres de remboursement d'un PAP ; prendre en charge une partie des mensualites PAP a venir pour les menages dont l'endettement immobilier total, apres APL, resterait au-dessus de 37 p 100 des revenus. Pour permettre d'eviter une saisie et une vente judiciaire, les organismes d'HLM peuvent beneficier des prets a taux d'interet privilegie (5,8 p 100) pour acheter les logements des accedants PAP en difficulte qui voudraient rester dans leur logement en acceptant d'en devenir locataires (circulaire no 87-61 du 10 juillet 1987). La mise en oeuvre de cette disposition vient d'etre facilitee et amelioree et le benefice en est etendu aux titulaires de contrats de vente a terme PAP souscrits aupres d'un organisme d'HLM (circulaire no 88-12 du 19 fevrier 1988). S'agissant des PC, ils peuvent etre renegoties par accord entre l'emprunteur et le banquier. Pour faciliter ces negociations, l'Etat a permis que les prets a annuites progressives, consentis jusqu'au 31 decembre 1983, voient leur duree allongee jusqu'a 25 ans tout en maintenant le droit a l'APL (arrete du 5 mars 1986). De leur cote, les banques se sont engagees a modifier les charges supportees par les emprunteurs beneficiaires de l'APL et ayant souscrit leur pret entre le 1er janvier 1980 et le 31 decembre 1983 de telle maniere que l'effort financier de ces menages soit ramene a un niveau inferieur a 37 p 100 de leurs revenus. Les PC peuvent egalement etre remboursees par anticipation et refinances aupres d'un autre etablissement preteur. L'Etat a permis que les prets a annuites progressives consentis jusqu'au 31 decembre 1983 et pour lesquels les emprunteurs touchent effectivement une APL puissent etre refinances par de nouveaux PC (decret no 86-1364 du 30 decembre 1986). Plus de 120 000 PC ont ainsi ete renegoties ou refinances par les emprunteurs concernes. Differentes mesures complementaires et d'accompagnement, communes aux deux types de prets, existent. Ainsi, les prets de la participation des employeurs a l'effort de construction (1 p 100 logement) peuvent etre utilises pour refinancer partiellement un PC a annuites progressives, un pret PAP ou un pret complementaire au PAP si le pret a ete souscrit avant le 31 decembre 1984 et si l'emprunteur beneficie de l'APL (decret no 88-40 du 13 janvier 1988). Sur le plan fiscal, la reduction d'impot attachee aux interets verses est maintenue en cas de refinancement d'un pret immobilier. Le montant du pret substitutif ne doit cependant pas depasser le capital restant du au titre du pret initial (sauf pour les PC). L'exoneration de taxe fonciere sur les proprietes baties dont est assorti un PAP - construction neuve est maintenue en cas de refinancement partiel ou total. Pour les PAP souscrits entre le 1er juillet 1981 et le 31 decembre 1984 aupres d'un organisme d'HLM, l'exoneration de TVA sur vente est conservee lors d'un refinancement. Il convient de rappeler qu'en cas de refinancement d'un pret le recours a la procedure de quittance subrogative, exoneree de taxe de publicite fonciere, permet de limiter les frais annexes au refinancement par rapport a la procedure classique de reprise d'hypothec (art 1250 du code civil). En cas de difficultes financieres imprevuees, notamment dues a une perte d'emploi, il est possible a un juge d'ordonner provisoirement une suspension des obligations de remboursement d'un emprunteur immobilier (loi no 79-596 du 13 juillet 1979). Quelles que soient les difficultes rencontrees par un emprunteur, l'etablissement preteur ayant accorde le pret est le mieux a meme de renseigner son client. De plus, un responsable charge du probleme des emprunteurs en difficulte a egalement ete designe au sein de chaque direction departementale de l'equipement. Enfin, pour les departements disposant d'une association departementale d'information sur le logement (ADIL), ces associations sont aussi en mesure de fournir gratuitement une information complete.

## Données clés

**Auteur :** [M. Huguet Roland](#)

**Circonscription :** - SOC

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 32263

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé** : équipement, logement, aménagement du territoire et transports.

**Ministère attributaire** : équipement, logement, aménagement du territoire et transports.

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 2 novembre 1987, page 6016

**Réponse publiée le** : 4 avril 1988, page 1447