



ASSEMBLÉE NATIONALE

8ème législature

Accession a la propriete

Question écrite n° 37551

Texte de la question

M Francois Asensi interpelle M le ministre de l'equipement, du logement, de l'amenagement du territoire et des transports sur les aspects graves que pose la vente-saisie d'un patrimoine immobilier et notamment sur le montant de la mise a prix, a l'instar de l'exemple qui suit : le proprietaire est un artisan ; apres une longue maladie et un enchainement d'evenements, la faillite, l'allocation chomage qu'il touche ne lui permet pas de payer les remboursements de prets et 60 000 francs qu'il doit au titre du ravalement de l'immeuble notamment. La procedure judiciaire aboutit a la mise en vente de l'appartement ; sa mise a prix est fixee a 50 000 francs. Cinq millions de centimes pour un appartement de quatre pieces comprenant en outre cave et parking. Cinq millions de centimes pour toute une vie de travail et d'epargne, pour cet appartement qui vaut neuf fois plus cher. Autant de questions qui se posent car, dans cette residence, un appartement a deja ete vendu pour cette somme de 50 000 francs, un autre pour 110 000 francs. D'autant que les autres coproprietaires de la residence sont en droit d'etre inquiets sur la valeur de leur appartement, face a cette volonte de livrer pleinement le secteur du logement aux lois du marche : en d'autres termes, la speculation. C'est un procede indigne qui deshonne ses auteurs, qui porte atteinte aux principes contenus dans la Declaration des droits de l'homme et du citoyen, notamment son article XVII qui precise : « La propriete est un droit inviolable et sacre, si ce n'est lorsque la necessite publique, legalement constatee, l'exige evidemment, et sous la conduite d'une juste et prealable indemnite. » Aujourd'hui, plus d'une famille sur deux accede a la propriete de son logement, et ce sont des familles qui consentent des efforts financiers considerables pour etre proprietaire de leur lieu de vie. Aussi il lui demande qu'une commission speciale soit creee pour examiner cas par cas les situations des familles qui ne peuvent plus faire face a leurs mensualites de remboursements pour empecher les ventes a bas prix, les expulsions ou saisies. Cette action qui releve de la solidarite nationale - et c'est donc a l'Etat d'en assumer la charge - pourrait permettre d'aider chaque famille en difficulte a mobiliser les aides auxquelles elle a droit. En complement, l'Etat devrait donner aux organismes sociaux les moyens de maintenir dans leur logement ces familles pour contribuer a un reglement humain de telles situations.

Texte de la réponse

Reponse. - La reglementation actuelle permet le refinancement des prets aides a l'accession a la propriete (PAP) par un pret du secteur libre : le remboursement anticipe du pret initial partiel ou total est possible, moyennant une faible indemnite egale a 1 p 100 du capital rembourse ; il suffit qu'une fraction du pret PAP soit maintenue pour que le droit a l'aide personnalisee au logement (APL) soit conserve ; les mensualites du pret substitutif sont prises en compte pour calculer l'APL des lors que le taux de ce pret substitutif est inferieur au taux plafond des prets conventionnes (PC). Toutefois, cette disposition n'est pas de nature a resoudre les difficultes de l'ensemble des accedants PAP ayant souscrit leurs prets au cours des annees 1981 a 1984. C'est pourquoi, le Gouvernement a adopte differentes mesures specifiques en faveur des emprunteurs PAP les plus lourdement endettes. Ainsi, les prets complementaires aux prets PAP consentis avant le 31 decembre 1985 peuvent etre reamenages et prolonges jusqu'a vingt-cinq ans maximum, ce qui peut permettre d'abaisser les mensualites correspondantes (avis du Credit foncier de France du 31 juillet 1986). La progressivite des annuites

des prêts PAP dont l'offre a été signée entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984 peut être abaissée à 2,75 p 100 par an moyennant un court allongement du prêt (de un à quatre ans). Cette disposition permet, dès la première année, de diminuer l'annuité de 500 francs en moyenne, cette baisse se cumulant chaque année (baisse d'annuité la cinquième année égale à environ 2 500 francs). Les emprunteurs ayant signé une offre de prêt PAP entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984 et dont le taux d'effort (hors prestations familiales) était supérieur à 37 p 100 bénéficiaient d'un complément d'APL depuis juillet 1987 (décret et arrêté du 7 août 1987). À partir de janvier 1988, ce complément est majoré et étendu aux emprunteurs ayant un taux d'effort compris entre 33 p 100 et 37 p 100 (arrêté du 22 février 1988 paru au Journal officiel du 3 mars 1988). Ce supplément 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. Des commissions départementales d'accédants PAP en difficulté vont être mises en place progressivement avec l'aide de l'État, des établissements prêteurs et des collectivités territoriales (circulaire no 88-13 du 25 février 1988). Pour les accédants ayant encore des difficultés très graves malgré les mesures précédentes, ces commissions pourront, après examen au cas par cas : accorder des prêts sans intérêt pour prendre en charge les arriérés de remboursement du 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. Enfin, 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 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). 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 à 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). Des mesures fiscales accompagnent ces dispositions : 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. Par ailleurs, 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 l'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.

Données clés

Auteur : [M. Asensi François](#)

Circonscription : - COM

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37551

Rubrique : Logement

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

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

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 mars 1988, page 960

Réponse publiée le : 4 avril 1988, page 1449