



ASSEMBLÉE NATIONALE

8ème législature

PAP: Allier

Question écrite n° 37566

Texte de la question

M Andre Lajoinie informe M le ministre de l'equipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports que des dizaines d'accédants a la propriété de l'Allier, bénéficiaires des prêts PAP contractés au Credit foncier de France, se retrouvent devant l'impossibilité financière de renégocier, car les frais de procédure sont augmentés de l'obligation faite par la CAF de l'Allier de conserver une part de PAP au Credit foncier qui n'accorde pas, de ce fait, la quittance subrogative d'hypothèque, conduisant ainsi l'organisme prêteur à augmenter les frais hypothécaires couvrant l'inscription en seconde position. Ces dispositions pénalisent les candidats à la renégociation de leurs prêts et sont un obstacle à la réalisation de leurs projets, maintenant leur situation d'accédants en difficulté. Il lui demande de lui préciser les mesures qui devront être prises pour conduire la CAF de l'Allier à permettre le transfert des droits à l'APL pour d'autres formes de prêts, de substitution aux prêts PAP, comme cela est possible dans le cas de renégociation des prêts conventionnés.

Texte de la réponse

Reponse. - La réglementation actuelle permet le refinancement des prêts aides à l'accession à la propriété (PAP) par un prêt du secteur libre : le remboursement anticipé du prêt initial partiel ou total est possible, moyennant une faible indemnité égale à 1 p 100 du capital remboursé ; il suffit qu'une fraction du prêt PAP soit maintenue pour que le droit à l'aide personnalisée au logement (APL) soit conservé ; les mensualités du prêt substitutif sont prises en compte pour calculer l'APL dès lors que le taux de ce prêt substitutif est inférieur au taux plafond des prêts conventionnés (PC). Toutefois, cette disposition n'est pas de nature à résoudre les difficultés de l'ensemble des accédants PAP ayant souscrit leurs prêts au cours des années 1981 à 1984. C'est pourquoi, le Gouvernement a adopté différentes mesures spécifiques en faveur des emprunteurs PAP les plus lourdement endettés. Ainsi, les prêts complémentaires aux prêts PAP consentis avant le 31 décembre 1985 peuvent être réaménagés et prolongés jusqu'à vingt-cinq ans maximum, ce qui peut permettre d'abaisser les mensualités correspondantes (avis du Credit foncier de France du 31 juillet 1986). La progressivité des annuités 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, apres examen au cas par cas : accorder des prets sans interet pour prendre en charge les arrieres de remboursement du 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. Enfin, 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 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). 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 a 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). Des mesures fiscales accompagnent ces dispositions : 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. Par ailleurs, 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 l'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. Lajoinie André](#)

Circonscription : - COM

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37566

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 961

Réponse publiée le : 4 avril 1988, page 1449