



# ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

## Prêts

Question écrite n° 1767

### Texte de la question

M Henri Bayard demande à M le ministre d'Etat, ministre de l'équipement et du logement de bien vouloir lui indiquer quel bilan peut être tiré de l'application des mesures qui ont été prises en faveur des accédants à la propriété rencontrant des difficultés financières pour rembourser les prêts contractés pour leur habitation principale.

### Texte de la réponse

Reponse. - Les pouvoirs publics ont pris de nombreuses dispositions juridiques, financières et fiscales en faveur des accédants de prêts aides à l'accession à la propriété (PAP) qui ont souscrit leur prêt entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984. Les mesures les plus importantes sont les suivantes : attribution automatique d'un complément exceptionnel d'aide personnalisée au logement (APL) pour tous les accédants dont les charges de remboursement dépassent 33 p 100 de leurs revenus ; maintien du bénéfice de réduction d'impôt liée aux intérêts versés en cas de refinancement d'un prêt immobilier ; conservation du bénéfice de l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties en cas de remboursement partiel ou total de leur PAP ; maintien de l'exonération initiale de TVA dont ont pu bénéficier les logements sociaux acquis avec un PAP en cas de remboursement anticipé du prêt, partiel ou total ; possibilité pour un organisme HLM de racheter le logement des emprunteurs PAP en difficulté grave à condition notamment que leur soit assuré un maintien dans leur logement en tant que locataire HLM ; possibilité de refinancer partiellement un PAP ou un prêt complémentaire à PAP grâce aux prêts de la participation des employeurs à l'effort de construction si le bénéficiaire perçoit une APL et si le prêt a été souscrit avant le 31 décembre 1983 ; mise en place dans chaque département, à l'initiative des collectivités territoriales, d'une commission chargée d'accorder des aides aux accédants titulaires d'un PAP souscrit entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984 et qui rencontrent des difficultés graves pour rembourser leur prêt. Cette aide décidée localement peut prendre deux formes : la première consiste à geler les arrières éventuellement constituées grâce à l'octroi d'un prêt sans intérêt sans critères de taux d'effort ; la seconde vise à alléger les charges des accédants dont l'effort de remboursement immobilier excède 37 p 100 des revenus. À l'issue du mois d'octobre 1988, un premier bilan de la mise en place de cette commission peut être ainsi dressé : onze départements ont créé ou sont en passe de créer la commission, l'ensemble des concours financiers ayant été collecté ; vingt-quatre départements sont en cours de constitution de la commission, des accords de principe ayant été donnés par l'ensemble des partenaires concernés ; dans vingt et un départements, les consultations sont entamées et le recensement des besoins est en cours ; vingt-quatre départements rencontrent des difficultés à constituer la commission, tenant tant à la mise en place administrative de la procédure qu'au recueil des contributions financières ; enfin, quatorze départements ont refusé la mise en place de ce système d'aide et deux n'ont pas encore établi de bilan. Ainsi est-il possible de prévoir que la moitié des départements, parmi lesquels figurent ceux où la situation des emprunteurs est la plus difficile, se seront dotés, au début de l'année 1989, de régimes d'aide destinés à secourir les emprunteurs PAP en difficulté. Toutes ces mesures restaient partielles, soit que leur application fut limitée dans le temps, soit qu'elles ne touchaient qu'une fraction des accédants PAP ayant souscrit leur prêt au

cours de la période critique. Aussi le Gouvernement a-t-il décidé, en septembre 1988, une mesure générale et automatique de réaménagement des PAP à taux fixes. Tous les prêts souscrits entre le 1<sup>er</sup> janvier 1981 et le 31 janvier 1985 inclus sont concernés, la période d'application se trouvant donc étendue de sept mois par rapport à celle des mesures précédentes. Le réaménagement de ces prêts prend effet à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1988, à la date anniversaire du prêt : le montant des échéances de remboursement est stabilisé durant un an à son niveau actuel ; ensuite, la progressivité des charges est ramenée à 2,75 p 100 l'an (au lieu de 3,5 p 100 à 4 p 100) jusqu'à l'extinction du prêt, sans allongement de durée. Ces mesures sont immédiatement applicables sans démarches administratives préalables et sans frais pour les emprunteurs concernés. Elles permettront aux emprunteurs d'obtenir une baisse sensible du taux d'intérêt de leur prêt pour les années à venir. Compte tenu de l'importance des encours concernés, cette action aura un coût proche de vingt-quatre milliards de francs répartis sur quinze ans et constitue un effort considérable de l'Etat dans ce domaine. En ce qui concerne les prêts conventionnés, il est admis que, quelles que soient les caractéristiques initiales du prêt et la date d'octroi de celui-ci (avant ou après le 31 décembre 1983), un réaménagement peut être effectué par l'établissement d'origine sous forme de baisse de taux d'intérêt, de diminution du taux de la progressivité des charges, de remplacement d'un taux fixe par un taux révisable, d'un allongement de la durée dans les limites réglementaires tout en conservant au financement sa qualité de prêt conventionné et son éligibilité éventuelle à l'APL. Pour les prêts conventionnés délivrés avant le 31 décembre 1983 et à annuités progressives, les pouvoirs publics ont, par décret du 30 décembre 1986, autorisé les emprunteurs bénéficiant de l'APL à refinancer leur prêt auprès de tout établissement de crédit de leur choix par un autre prêt conventionné, donc sans perdre le bénéfice de l'APL. Plus de 150 000 prêts conventionnés ont ainsi été renégociés ou refinancés par les emprunteurs concernés.

## Données clés

**Auteur :** [M. Bayard Henri](#)

**Circonscription :** - Union pour la démocratie française

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 1767

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** équipement et logement

**Ministère attributaire :** équipement et logement

**Date(s) clé(s)**

**Question publiée le :** 29 août 1988, page 2388