



# ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

## Accession a la propriete

Question écrite n° 2970

### Texte de la question

M Alain Vivien attire l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'équipement et du logement, sur la situation de nombreux accedants a la propriete qui, faute d'obtenir la renegotiation des emprunts contractes anterieurement a des taux eleves, voient leurs biens immobiliers faire l'objet d'une saisie suivie de vente aux encheres publiques. Cette procedure d'un autre age affecte profondement les familles en cause. Elle est d'autant plus inacceptable qu'elle est exploitee par des specialistes des ventes aux encheres publiques qui acquierent ces biens pour des valeurs souvent derisoires. A plusieurs reprises, d'ailleurs, des « ententes » prealables ont pu etre observees entre certains marchands de biens. Il lui demande, pour prevenir un renouvellement d'errements aussi scandaleux, si ses services ne pourraient etudier la creation d'un organisme financier qui, intervenant pour acquerir le bien saisi a sa valeur reelle, selon l'evaluation des domaines, procederait ensuite a sa revente dans les conditions normales du marche. Il lui demande, en outre, s'il ne serait pas envisageable de prevoir un dispositif permettant a l'organisme financier nouveau de favoriser le maintien dans les lieux des ex-acquereurs par la signature de contrats de location-vente etalee sur de longues periodes, de vingt-cinq a trente ans par exemple.

### Texte de la réponse

Reponse. - Preoccupes par l'augmentation des difficultes que connaissaient certains emprunteurs modestes dont les charges de remboursement progressaient plus vite que leurs revenus, les pouvoirs publics ont adopte de nombreuses mesures destinees a preserver leur solvabilite. C'est ainsi que plus de 150 000 prets conventionnes ont pu etre renegoties ou refinances, evitant l'apparition ulterieure de nombreuses situations contentieuses et d'impayes pouvant mener jusqu'a la vente judiciaire du logement. S'agissant des prets aides a l'accession a la propriete (PAP), attribues aux familles les plus modestes, le Gouvernement a decide une mesure generale et automatique de reamenagement de tous les PAP a taux fixes souscrits entre le 1er janvier 1981 et le 31 janvier 1985, periode au cours de laquelle les taux d'interet et la progressivite des charges de remboursement furent les plus eleves. Compte tenu de l'importance des encours concernes, cette action aura un cout proche de 24 milliards de francs repartis sur quinze ans ; elle constitue un effort considerable de l'Etat en faveur des emprunteurs PAP les plus gravement endettes dont l'alourdissement des charges pouvait les conduire a des douloureuses situations d'impayes. Pour prevenir egalement les apparitions d'impayes de remboursement, les pouvoirs publics ont decide d'apporter un complement exceptionnel d'aide personnalisee au logement (APL) de l'ordre de 200 francs a 400 francs par mois aux emprunteurs PAP ayant souscrit leur pret entre le 1er juillet 1981 et le 31 decembre 1984 et dont le taux d'effort net d'APL depasse 33 p 100 de leurs revenus. Enfin, la circulaire no 88-13 du 25 fevrier 1988 prevoit que l'Etat apporte son soutien financier a la mise en place dans chaque departement, a l'initiative des collectivites territoriales, d'une commission chargee d'accorder des aides aux accedants titulaires d'un PAP souscrit aux memes dates et qui rencontrent des difficultes graves pour rembourser leur pret en depot des mesures automatiques precedentes. De facon generale, il convient de souligner que les prets PAP sont accordes par des etablissements de credit a vocation sociale ou investis d'une mission de service public (Credit foncier de France, Comptoir des entrepreneurs et

sociétés HLM de crédit immobilier), qui attachent une importance particulière à la recherche des solutions les plus adaptées pour soulager les accédants lorsque surviennent des difficultés financières. Les sociétés de crédit immobilier, implantées au niveau local, établissent directement ces démarches auprès de leurs emprunteurs ; le Crédit foncier et le Comptoir des entrepreneurs interviennent systématiquement en cas d'impayé pour mettre au point des plans d'apurement adaptés. Dans les situations les plus délicates, concernant les PAP du Crédit foncier et du Comptoir des entrepreneurs, la commission des cas sociaux peut faciliter le règlement des impayés en gelant provisoirement ou définitivement certains arriérés. Il faut également rappeler qu'en cas d'impayé le versement de l'APL peut être maintenu durant une période pouvant atteindre cinq ans, sur décision de la section départementale des aides publiques au logement (SDAPL) et sur présentation d'un plan d'apurement adopté par l'établissement prêteur et l'emprunteur. Enfin, dans les situations d'endettement les plus tragiques, afin d'éviter une saisie puis une vente judiciaire, les organismes d'HLM peuvent bénéficier de prêts sur les ressources du livret A dont le taux d'intérêt privilégié leur permet de racheter les logements des familles particulièrement modestes ayant souscrit leur PAP entre le 1<sup>er</sup> juillet 1981 et le 31 décembre 1984, avec maintien dans les lieux en tant que locataires et bénéficiaires de l'APL. Dans le cas où l'ensemble des dispositions précédentes en faveur des prêts PAP ne suffirait pourtant pas à empêcher la saisie du logement, aboutissement désormais rarement atteint de la procédure contentieuse, la société Sofipar logement à laquelle sont associés le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs, créée en 1984 à l'instigation des pouvoirs publics, a pour mission d'encherir lors des ventes publiques concernant des logements financés à l'aide d'un prêt aidé, afin de parvenir à un prix de rachat acceptable par le prêteur et l'emprunteur. Le relogement des accédants saisis peut alors être assuré par les organismes d'HLM grâce à l'étroite liaison établie entre les établissements prêteurs sociaux et ces organismes ainsi que les sociétés de crédit immobilier. Depuis 1986, alors que les saisies de logements aides avoisinent un rythme annuel de 2 500, l'intervention de Sofipar-logement a permis un sensible accroissement des enchères portées par les tiers. Le nombre annuel des acquisitions par Sofipar lors de ventes judiciaires reste modeste, de l'ordre de 300. Les rachats réalisés par Sofipar sont freinés par les pertes financières importantes consécutives à ces opérations risquées. Néanmoins, au regard de la mission assignée à Sofipar, celle-ci témoigne d'un certain succès. Le Gouvernement étudie actuellement, dans le cadre de sa réflexion sur le surendettement des ménages, les aménagements qui pourraient être apportés à la procédure judiciaire contentieuse de saisie immobilière, afin d'améliorer fortement la protection des emprunteurs menacés de saisie. Tous les emprunteurs immobiliers seraient alors potentiellement concernés par d'éventuels aménagements de la procédure de saisie.

## Données clés

**Auteur :** [M. Vivien Alain](#)

**Circonscription :** - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 2970

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** équipement et logement

**Ministère attributaire :** équipement, logement, transports et de la mer

**Date(s) clé(s)**

**Question publiée le :** 26 septembre 1988, page 2635