



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

PAP

Question écrite n° 31197

Texte de la question

M Pierre Ducout attire l'attention de M le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer sur les sociétés coopératives de construction en particulier lorsque les opérations sont financées par des prêts PAP. Il lui cite le cas en particulier d'une société girondine constituée il y a dix ans dans le but de construire seize logements. La rémunération des frais de gestion se fait par deux moyens : les participants remboursent mensuellement leur prêt à la coopérative qui elle-même ne rembourse la Caisse des dépôts et consignations que semestriellement ; la Caisse des dépôts et consignations consent conformément à la loi une ristourne sur les intérêts dus par la société. Or, alors que les prêts sont consentis pour vingt ans, la ristourne n'est accordée que pour dix ans. Il en résulte aujourd'hui une demande supplémentaire de fonds aux bénéficiaires de l'opération, ce qui du point de vue financier, amoindrit nettement l'intérêt de ces sociétés coopératives de construction. En conséquence, il lui demande s'il ne serait pas utile de prendre des mesures afin de pallier le vide juridique qui existe une fois les dix ans écoulés.

Texte de la réponse

Reponse. - Le dispositif relatif à la rémunération des sociétés coopératives HLM au titre de leur activité de prêteurs secondaires des prêts PAP est régi par l'article R 331-56 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose que cette rémunération est assurée par une bonification égale à 60 p 100 du montant du prêt pendant dix ans. La durée de cette bonification s'explique par l'évolution réglementaire en la matière : le décret no 78-48 du 12 janvier 1978 fixant les conditions d'octroi de prêts aides par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété fixait la rémunération versée aux prêteurs secondaires (sociétés de crédit immobilier et sociétés coopératives d'HLM) à 0,51 p 100 par an du capital restant du pendant vingt ans. Le décret no 81-1231 du 31 décembre 1981, modifiant les articles R 331-37 et R 331-56 du code de la construction et de l'habitation, et la convention signée entre l'Etat et le Crédit foncier en date du 26 juillet 1983 ont porté cette rémunération à 0,60 p 100 par an du capital initial pendant dix ans. Ces nouvelles modalités ont été arrêtées pour assurer la rémunération des sociétés dans de meilleures conditions, sans accroître la charge des accédants. La comparaison des deux systèmes montre des coûts quasi identiques ; c'est ainsi que la bonification accordée sur dix ans permet de faire face aux charges pendant la durée totale du prêt, c'est-à-dire vingt ans. Ainsi, la demande supplémentaire de fonds qu'une société coopérative de construction serait éventuellement amenée à faire auprès des bénéficiaires de l'opération qu'elle a engagée ne saurait résulter du fait que la coopérative cesse d'être rémunérée au-delà de dix ans.

Données clés

Auteur : [M. Ducout Pierre](#)

Circonscription : - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 31197

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, logement, transports et de la mer

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

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 juillet 1990, page 3211