



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Prets

Question écrite n° 4719

Texte de la question

M Jacques Barrot tient à appeler l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, sur les diverses charges (frais notaries, penalites de remboursement, frais de dossier) qui grevent le refinancement des prets immobiliers remettant ainsi en cause dans bien des cas, l'interet d'une telle operation pour les accedants a la propriete qui desirent diminuer leurs annuités d'emprunt. Il lui demande quelles mesures il envisage de prendre prochainement pour reduire le montant de ces charges. Il souhaiterait savoir egalement si les mesures recemment arretees par le Gouvernement en vue de favoriser la renegotiation ou le refinancement des prets aides par l'Etat sont susceptibles d'etre rapportees ou si, au contraire, les emprunteurs peuvent etre assures de pouvoir en beneficier dans les annees a venir.

Texte de la réponse

Reponse. - Les frais notaries recouvrent les honoraires perçus par les notaires pour l'établissement des actes constatant la renegotiation et les sommes representant la taxe de publicite fonciere et les salaires eventuellement dus sur la publication de ces documents a la conservation des hypotheques dont le montant varie selon les modalites de renegotiation choisies par les parties mais n'atteint jamais des sommes elevees. Par ailleurs, le remboursement anticipé d'un pret a l'occasion de son refinancement entraine diverses charges dont les frais de dossiers qui sont a l'appréciation de la banque et qui sont inevitables lorsque le refinancement s'effectue aupres d'un autre etablissement de credit. Parmi ces charges, on peut distinguer l'indemnité de remboursement anticipé prevue par la loi no 79-596 du 13 juillet 1979 et le decret d'application no 80-473 du 28 juillet 1980. Cette indemnité ne peut excéder un semestre d'interets dans la limite de 3 p 100 du capital restant du (1 p 100 pour les prets aides a l'accession a la propriete (PAP). Elle peut etre majoree des interets compensatoires lorsque les prets sont a echeances progressives. Ces interets correspondent a la difference entre les interets s'ils avaient ete calcules au taux moyen du pret et ceux qui ont ete reellement payes par l'emprunteur avant le remboursement du pret. Ces differentes indemnités sont prevues par les contrats et leur remise partielle ou totale ne peut relever que d'un accord des deux parties contractantes. Les pouvoirs publics ont pris un certain nombre de mesures en faveur des accedants (PAP) qui ont souscrit leur pret entre le 1er juillet 1981 et le 31 decembre 1984. Les mesures les plus importantes sont les suivantes : a) attribution d'un complement exceptionnel d'aide personnalisee au logement (APL) pour tous les accedants dont les charges de remboursement dépassent 33 p 100 de leur revenus ; b) maintien du benefice de reduction d'impot liee aux interets verses en cas de l'exoneration initiale de TVA dont ont pu beneficier les logements sociaux acquis avec un PAP en cas de remboursement anticipé du pret, partiel ou total ; c) possibilite pour un organisme HLM de racheter le logement des emprunteurs PAP en difficulte grave a condition notamment que leur soit assure un maintien dans leur logement en tant que locataire HLM ; d) 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 entre le 1er juillet 1981 et le 31 decembre 1984 et qui rencontrent des difficultes graves pour rembourser leur pret. Cette aide, decidee localement, peut prendre deux formes : la premiere consiste a geler les arrieres eventuellement constituees grace a l'octroi d'un pret sans interet sans criteres 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. On peut considérer actuellement qu'une cinquantaine de départements ont mis en place une telle commission. Enfin, les dernières mesures prises en vue du réaménagement des PAP concernent l'ensemble des prêts relevant des barèmes en vigueur entre le 1^{er} janvier 1985, période pendant laquelle les taux d'intérêt et la progressivité des charges étaient particulièrement élevés ; elles s'appliquent sur la durée résiduelle d'amortissement de ces prêts. La charge mensuelle de remboursement de ces prêts restera limitée pendant douze mois à son niveau antérieur, à compter de la date anniversaire du prêt ; pour les années suivantes, elle n'augmentera que de 2,75 p 100 au lieu de 3,5 p 100 à 4 p 100 qui auraient dû s'appliquer. Ces modifications s'effectuent à compter du 1^{er} octobre 1988 sans frais et sans allongement de la durée du prêt.

Données clés

Auteur : [M. Barrot Jacques](#)

Circonscription : - Union du Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4719

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : économie, finances et budget

Ministère attributaire : économie, finances et budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 octobre 1988, page 3067