



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Accedants en difficulte

Question écrite n° 8290

Texte de la question

M. Alain Bocquet souhaite de nouveau attirer l'attention de M. le ministre du logement sur ce qu'il définit lui-même comme « ... la sinistre affaire Carpi qui coûte cher à beaucoup de familles victimes de ce promoteur véreux... » (Europe 1, le 14 octobre 1993.) Il convient en effet de revoir complètement le plan d'action pour l'accès sécurisé élaboré sans aucune concertation par la Carpi, le Crédit foncier et le ministère du logement ; plan qui s'avère largement insuffisant et ne saurait en aucun cas apporter une solution durable aux difficultés rencontrées par les accédants et leur permettre de poursuivre leur projet d'accès. Ces difficultés sont dues en particulier à la surevaluation des prix de vente des pavillons et à des plans de financement par trop souvent illicites. S'agissant notamment du prix de vente des pavillons, comment comprendre et accepter que le ministère du logement se reporte et demande (y compris aux tribunaux) de se reporter à l'indice MEL qui fixe un prix « moyen » de référence alors même que cet indice ne semble figurer dans aucun texte et qu'à ce jour les indices BT 01 et INSEE sont les seuls indices à la construction connus et reconnus ? De même, comment comprendre et accepter qu'une société HLM puisse bénéficier de prêts à des taux très faibles (de l'ordre de 4,5 p. 100) parce que devant servir à aider à l'accès, et se permettre de les replacer à des taux prohibitifs pouvant atteindre les 12,5 p. 100 ? Comment comprendre et accepter qu'une fois encore 1,2 milliard de fonds publics va être débloqué dans le cadre du budget pour 1994 au profit de la Carpi, sans même aucune garantie quant à son utilisation par cette société. Cette somme va s'ajouter au 1,340 milliard de francs qui a été débloqué entre 1981 et 1984 pour les renégociations des PAP qui ont profité à la seule Carpi. La création d'une commission d'enquête parlementaire pour le contrôle de ces fonds publics s'impose plus que jamais. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui apporter des réponses concrètes aux problèmes soulevés et aux questions posées. Va-t-on enfin régler une bonne fois pour toutes cette affaire dont les conséquences s'avèrent être un véritable cauchemar pour des milliers de familles de notre pays ?

Texte de la réponse

Dans les années 80, la société d'HLM Carpi qui faisait partie d'un groupe privé du Nord de la France a engagé de nombreuses familles à se surendetter. Comme les autres promoteurs à cette époque, cette société a fondé son activité sur des financements PAP à remboursements progressifs (+ 3,5 p. 100 à 4 p. 100 par an). Mais dans ce cas, les effets de la progressivité ont été encore aggravés par des dispositifs propres, destinés à alléger les premières mensualités, et par des techniques de commercialisation peu soucieuses de la capacité des familles à faire face aux échéances. La société Carpi a été reprise par le groupe Crédit foncier de France en 1989. L'expérience de ce groupe en matière d'accès sociale à la propriété a facilité la mise en place, avec les nouveaux dirigeants et sous l'égide des pouvoirs publics, d'un plan d'aide aux accédants. Ce plan d'aide a été présenté dans ses grandes lignes à l'Assemblée nationale le 18 novembre 1992. Il propose aux 15 000 familles concernées la transformation des prêts à mensualités progressives en prêts à mensualités constantes et l'abaissement du taux d'effort lorsqu'il atteint des niveaux très élevés. De plus, pour les familles qui ont interrompu le paiement des mensualités, il est proposé un moratoire permettant d'étaler le remboursement de la dette accumulée. Ces mesures tiennent compte des conditions contestables dans lesquelles les familles ont été

conduites à s'engager dans un projet d'accèsion à la propriété. Elles représentent un coût global évalué à 588 millions de francs partagé entre l'Etat et le groupe Crédit foncier de France et elles doivent permettre de résoudre définitivement les problèmes d'endettement de ces familles. Par ailleurs, certains accédants estiment que leur pavillon ont été vendus par la société Carpi à un prix très supérieur à leur valeur réelle. Ils réclament une indemnisation à ce titre et ont engagé des actions contentieuses. De multiples expertises ont été réalisées sur ce point, notamment par des inspections administratives. Elles ont jusqu'à présent conclu que les prix pratiqués n'étaient pas exagérés. Dans un jugement du 19 août 1993, le tribunal de grande instance de Paris a pris en compte l'ensemble de ces analyses et les éléments présentés par les deux parties pour conclure à l'absence de surevaluation. A cette occasion, il a eu à apprécier différents indices permettant de rendre comparables des prix de vente à des dates différentes. Le tribunal a estimé que l'indice BT 01 représentatif des variations de coûts de construction n'était pas adapté pour apprécier l'évolution des prix de vente. Il a jugé plus approprié de se référer aux variations des prix de vente moyens constatés localement pour des constructions aidées par l'Etat en accèsion à la propriété. Ces statistiques sont suivies dans les directions départementales de l'équipement. Il n'appartient pas au Gouvernement de commenter cette décision de justice. Elle tend à confirmer, dans l'attente d'éventuelles autres décisions, que les accédants n'ont pas été lésés sur ce point. En tout état de cause, le litige sur les prix de vente n'a pas d'incidence sur l'application du plan d'aide proposé, sous l'égide des pouvoirs publics, dont l'objet n'est que de traiter les problèmes de surendettement. L'acceptation de ces mesures n'empêche pas les accédants de continuer les procédures judiciaires en cours concernant les prix de vente, voire d'en engager de nouvelles. Par ailleurs, le plan d'aide spécifique aux accédants de la société Carpi ne doit pas être confondu avec les mesures générales de réaménagement des PAP progressifs dont le coût de 1,2 milliard de francs en 1994 est mentionné par l'honorable parlementaire. Cette somme se rapporte à la baisse de la progressivité de tous les PAP souscrits de 1981 à 1984 et qui a été décidée en 1988. Seule une petite part de ce total bénéficie aux prêts PAP consentis par la société Carpi ; elle est strictement affectée à la couverture du coût de la réduction de la progressivité de ces prêts à 2,75 p. 100 par an, sans allongement de durée. Enfin, le coût très élevé de ces mesures d'aides aux accédants à la propriété en difficulté ne traduit aucune marge abusive pour les organismes HLM. Les ressources empruntées au début des années 80, par la société d'HLM Carpi comme par les autres promoteurs pour financer les opérations d'accèsion à la propriété, provenaient pour la plus grande part d'emprunts auprès du Crédit foncier de France qui se procurait lui-même les fonds sur le marché obligataire à un taux qui a pu être bien supérieur à 12,5 p. 100.

Données clés

Auteur : [M. Bocquet Alain](#)

Circonscription : - COM

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8290

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 novembre 1993, page 4118

Réponse publiée le : 28 février 1994, page 1040