



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Accedants en difficulte

Question écrite n° 9109

Texte de la question

M. Francois Cornut-Gentille attire l'attention de M. le ministre du logement sur les difficultes rencontrees par les accedants a la propriete dans le reglement du litige avec la societe HLM Carpi. En effet, de tres nombreux accedants engages dans l'action juridique contre la Carpi sont toujours dans l'attente d'un reglement definitif du prejudice subi, malgre un deblocage de 500 millions de francs au titre de l'annee 1993. Le litige porte sur le prix de vente des pavillons et les prets qui en decoulent, mais il concerne egalement les nombreux defaults deceles dans les constructions. Apres l'annonce de 1 milliard 200 millions de francs supplementaires prevus dans le budget de 1994 pour « reparer les pots casses », il comprendra que tous ces accedants sont en droit d'esperer un reglement rapide et satisfaisant de ce dossier. Aussi lui demande-t-il de lui faire connaitre la procedure qui sera mise en place pour permettre aux accedants de beneficier de cette aide (depot de dossier...) et de lui indiquer quelles sont les destinations de ces fonds (renegociations des prets, versements d'indemnites, reparation des constructions...).

Texte de la réponse

Dans les annees 1980, la societe d'HLM Carpi, qui faisait partie d'un groupe prive du Nord de la France, a engage de nombreuses familles a se surendetter. Comme les autres promoteurs a cette epoque, cette societe a fonde son activite sur des financements PAP a remboursements progressifs (3,5 a 4 p. 100 par an). Mais dans ce cas, les effets de la progressivite ont ete encore aggraves par des dispositifs propres a la societe, destines a allger les premieres mensualites et par des techniques de commercialisation peu soucieuses de la capacite des familles a faire face aux echeances. La societe Carpi a ete reprise par le groupe Credit foncier de France en 1989. L'experience de ce groupe en matiere d'accession sociale a la propriete a facilite la mise en place, avec les nouveaux dirigeants et sous l'egide des pouvoirs publics, d'un plan d'aide aux accedants. Ce plan d'aide a ete presente dans ses grandes lignes a l'Assemblee nationale le 18 novembre 1992. Il propose aux 15 000 familles concernees la transformation des prets a mensualites progressives en prets a mensualites constantes et l'abaissement du taux d'effort lorsqu'il atteint des niveaux tres eleves. De plus, pour les familles qui ont interrompu le paiement des mensualites, il est propose un moratoire permettant d'etaler le remboursement de la dette accumulee. Ces mesures tiennent compte des conditions dans lesquelles les familles ont ete conduites a s'engager dans un projet d'accession a la propriete. Elles representent un cout global, pour toute la periode d'application, evalue a 588 millions de francs partages entre l'Etat et le groupe Credit foncier de France et elles doivent permettre de resoudre definitivement les problemes d'endettement de ces familles. Par ailleurs, certains accedants estiment que leurs pavillons ont ete vendus par la societe Carpi a un prix tres superieur a leur valeur reelle. Ils reclamants une indemnisation a ce titre et ont engage des actions contentieuses. De multiples expertises ont ete realisees sur ce point, notamment par des inspections administratives. Elles ont jusqu'a present conclu que les prix pratiques n'etaient pas exageres. Dans un jugement du 19 aout 1993, le tribunal de grande instance de Paris a pris en compte l'ensemble de ces analyses et les elements presentes par les deux parties pour conclure a l'absence de surevaluation. A cette occasion, il a eu a apprecier differents indices permettant de rendre comparables des prix de vente a des dates differentes. Le tribunal a estime que l'indice BT

01, representatif des variations des couts de construction n'etait pas adapte pour apprecier l'evolution des prix de vente. Il a juge plus approprié de se referer aux variations des prix de vente moyens constatés localement pour des constructions aidees par l'Etat en accession a la propriete. Ces statistiques sont suivies dans les directions departementales de l'equipement. Il n'appartient pas au Gouvernement de commenter cette decision de justice. Elle tend a confirmer, dans l'attente d'eventuelles autres decisions, que les accedants n'ont pas ete lésés sur ce point. En tout etat de cause, le litige sur les prix de vente n'a pas d'incidence sur l'application du plan d'aide propose, sous l'egide des pouvoirs publics, dont l'objet n'est que de traiter les problemes de surendettement. L'acceptation de ces mesures n'empêche pas les accedants de continuer les procedures judiciaires en cours concernant les prix de vente, voire d'en engager de nouvelles. Par ailleurs, le plan d'aide specifique aux accedants de la societe Carpi ne doit pas etre confondu avec les mesures generales de reamenagement des PAP progressifs, dont le cout de 1,2 milliard de francs en 1994 est mentionne dans la question. Cette somme se rapporte a la baisse de la progressivite de tous les PAP souscrits de 1981 a 1984 qui a ete decidee en 1988. Seule une petite part de ce total beneficie aux prets PAP consentis par la societe Carpi ; elle est strictement affectee a la couverture du cout de la reduction de la progressivite de ces prets a 2,75 p. 100 par an sans allongement de duree. Enfin, le plan d'aide specifique aux accedants de la societe d'HLM Carpi prevoit egalement que les travaux de refection relatifs aux enduits de facades et aux souches de cheminees seront realises dans un delai de trois ans. Concernant d'autres types de dommages d'ouvrage, ils relevent de la garantie decennale et doivent etre traites dans ce cadre.

Données clés

Auteur : [M. Cornut-Gentille François](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9109

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 décembre 1993, page 4440

Réponse publiée le : 28 février 1994, page 1041