ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

PAP

Question écrite n° 12299

Texte de la question

M. Jacques Guyard demande à M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie d'étudier une extension au secteur groupé des mesures annoncées récemment en faveur des prêts d'accession à la propriété (PAP) pour le secteur diffus. En effet, dans une communication conjointe avec les ministres du logement et de l'équipement, il a été annoncé une série d'allègements de crédit pour les PAP individuels distribués par le Crédit foncier de France et le comptoir des entrepreneurs : plafonnement des taux d'intérêt à 7 %, échéances des prêts stabilisées et durée de remboursement non allongée. Il n'a rien été annoncé, en revanche, pour les PAP en secteur groupé ; ils sont obtenus par les promoteurs et transférés aux accédants à la propriété lors de la vente ou de la cession de parts à leur profit, sous réserve qu'ils remplissent les conditions personnelles imposées par la législation. Jusqu'à cette date, les promoteurs ne peuvent en obtenir qu'un déblocage partiel, appelé préfinancement et permettant de réaliser les opérations d'aménagement. Le secteur groupé offre notamment un levier aux collectivités locales pour décider de la progression des logements en accession, et partant, de maintenir des équilibres socio-économiques dans les objectifs de peuplement. Il permet aussi à la puissance publique d'assurer, par l'intermédiaire des opérations de construction aidées, une stabilité des prix dans le marché de l'accession et un niveau de qualité des logements. Parmi les établissements qui en bénéficient, on trouve notamment, parmi ceux qui sont liés au logement social, les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte de construction. Il lui demande donc si, compte tenu des caractéristiques de ces prêts, l'Etat va soutenir leur renégociation de manière à favoriser la relance du secteur de la promotion-construction et, en définitive, à augmenter le nombre de ménages aidés, à revenus moyens et défavorisés, endettés dans l'immobilier.

Texte de la réponse

L'attention du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie est appelé sur le réaménagement des prêts à l'accession à la propriété (PAP) individuels à taux fixe, annoncé par le Gouvernement le 16 janvier dernier et plus particulièrement sur la situation des personnes qui ont souscrit un PAP en secteur dit groupé. Par opposition aux PAP en secteur diffus, ces PAP ont été obtenus par des promoteurs avant de faire l'objet d'un transfert aux accédants à la propriété lors de la commercialisation des logements. Il convient de rappeler que les PAP ont été accordés entre 1977 et 1995, principalement par le Crédit foncier de France (CFF) et le Comptoir des entrepreneurs (CDE), à des familles modestes afin de permettre l'acquisition de leur logement. Souscrits pour la plupart à une période où l'inflation et les taux d'intérêt étaient très élevés, proches de 10 %, ces prêts se caractérisent notamment par la progressivité des annuités, et, de ce fait, pèsent aujourd'hui de manière particulièrement lourde sur les ménages. C'est pourquoi le Gouvernement a décidé un réaménagement généralisé des PAP à taux fixe souscrits par des particuliers, à quelque date que ce soit, auprès du CFF et du CDE. En application de cette mesure, les charges de remboursement des prêts seront stabilisées, les mensualités constantes jusqu'à la fin du prêt et plus aucun emprunteur ne supportera de taux supérieur à 7 %. Le réaménagement est effectué sans aucuns frais et ne s'accompagne pas d'un allongement de la durée des prêts. Il bénéficiera à l'ensemble des PAP individuels à taux fixe du CFF et CDE, qu'ils relèvent du secteur diffus ou du secteur groupé. Le réaménagement décidé par le Gouvernement ne concernant que les personnes

physiques, il ne s'appliquera, dans cette seconde hypothèse, que dans le cas où les PAP groupés ont déjà fait l'objet d'un transfert au profit des accédants, ce qui correspond à la très grande majorité des cas. S'agissant des prêts souscrits auprès des autres établissements, tels que le Crédit immobilier de France, les organismes d'HLM, le Crédit agricole, la BNP et les Caisses d'épargne - qui ont participé de manière marginale à la distribution des anciens prêts aidés -, il doit être précisé que le Gouvernement ne peut contraindre les organismes prêteurs à procéder à leur réaménagement. En effet, le coût de cette mesure serait directement supporté par ces établissements, et non par l'Etat, comme c'est le cas pour les prêts aidés distribués par le CFF et le CDE, dont il assure indirectement le financement. Toutefois, comme le prévoit le décret n° 98-192 du 19 mars 1998, modifiant l'article R. 311-54-2 du code de la construction et de l'habitation, tous les établissements concernés sont libres, sous la seule réserve de la conclusion d'une convention avec l'Etat, de procéder au même réaménagement de leur PAP que celui décidé par l'Etat, s'agissant des PAP individuels à taux fixe du CFF et du CDE. A cet égard, le Gouvernement a accueilli très favorablement la décision du Crédit immobilier de France et des organismes d'HLM de faire bénéficier leurs clients du même réaménagement que celui annoncé par le Gouvernement le 16 janvier dernier. Conformément au décret du 19 mars 1998, une convention a d'ores et déjà été conclue avec le Crédit immobilier de France, et des conventions du même type sont en cours de signature avec des organismes d'HLM distributeurs de prêts PAP.

Données clés

Auteur : M. Jacques Guyard
Circonscription : Essonne (1re circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 12299
Rubrique : Logement : aides et prêts
Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 30 mars 1998, page 1725
Réponse publiée le : 21 septembre 1998, page 5198