ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Accession a la propriete : Sarthe

Question écrite n° 10193

Texte de la question

M Andre Duromea appelle l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'equipement et du logement, sur les difficultes rencontrees par des accedants a la propriete vivant dans la region du Mans (Sarthe). Selon des informations parues dans la presse, il semble qu'une societe d'HLM, la SA Carpi, specialisee dans la construction de maisons individuelles, ait conclu des contrats impossibles a respecter par les candidats a l'achat. Actuellement, plusieurs dizaines de nouveaux accedants feraient l'objet de poursuites judiciaires faute de pouvoir respecter lesdits contrats. Le contenu de ce dossier souleve de nombreuses questions permettant de penser que la responsabilite de la societe HLM est engagee. Le mecanisme de remboursement, le cout total de la maison, le benefice reel tire par l'organisme de cette operation sont autant de points qu'il serait utile d'eclaircir. Aussi, il lui demande par quelles dispositions il compte obtenir que toute la lumiere soit faite sur cette operation de location-vente et que les interets des candidats a l'accession a la propriete soient sauvegardes.

Texte de la réponse

Reponse. - Les faits soulignes par l'honorable parlementaire n'ont pas echappe a l'attention du ministre de l'equipement, du logement, des transports et de la mer, qui a notamment diligente une inspection de la mission specialisee des HLM de l'inspection generale de l'equipement sur la societe Carpi. Il est exact que certains clients a l'accession a la propriete de la SA d'HLM Carpi sont aujourd'hui confrontes a des difficultes de remboursement des prets qu'ils ont contractes. Deux causes essentielles peuvent etre a cet egard avancees : La societe Carpi qui s'est fait au cours de ces dernieres annees une specialite de la vente a terme a pratique une politique de solvabilisation de ses clients en leur concedant des prets complementaires ou aides destinees a alleger les premieres annuites de remboursement. Ce mecanisme a toutefois revele rapidement des effets pervers par un renforcement des charges de remboursement de l'accedant au bout de quelques annees, aggrave souvent par un taux d'effort initial deja eleve. La situation de certains accedants a ete deterioree, et c'est la le second facteur explicatif, par la desinflation qui en rendant les taux d'interet reels fortement positifs a accru les charges financieres de certains accedants en situation financiere structurellement fragile. Les services du ministere de l'equipement, du logement, des transports et de la mer saisis de plusieurs cas de clients de la Carpi en situation financiere delicate par l'intermediaire d'associations d'accedants ont oeuvre dans plusieurs directions. 1o Faire beneficier les clients de la Carpi des mesures gouvernementales generales arretees en faveur des accedants a la propriete et dont les principales sont les suivantes : reamenagement automatique et sans frais de tous les prets aides a l'accession a la propriete (PAP) souscrits entre le 1er janvier 1981 et le 31 janvier 1985, consistant a stabiliser les remboursements pendant un an puis a ramener la progressivite a 2,75 p 100 au lieu de 4 p 100 precedemment ; complement exceptionnel d'aide personnalisee au logement (APL) pour les accedants dont le taux d'effort net d'APL excede 33 p 100 de leurs revenus et qui ont contracte des prets PAP entre le 1er juillet 1981 et le 31 decembre 1984 ; mise en place de regimes d'aides locaux permettant d'une part la prise en charge des impayes, par l'Etat et les collectivites locales, d'autre part l'allegement des mensualites pour les accedants dont le taux d'effort depasse 37 p 100 tous prets immobiliers confondus ; procedure de rachat par des organismes HLM des logements finances par des prets PAP souscrits entre le 1er

juillet 1981 et le 31 decembre 1984. 2o Mener une concertation avec les associations d'accedants clients de la Carpi. Plusieurs reunions se sont tenues dans les services du ministere depuis deux ans et ce processus de concertation doit etre relance prochainement. Il a permis la mise en oeuvre de certaines mesures dont les principales sont : l'octroi de moratoires pour les impayes (1 600 clients concernes fin 1988) ; le reamenagement de 8 000 PAP en application des mesures gouvernementales rappelees plus haut ; le reamenagement des prets specifiques octroyes par la Carpi par alignement sur le taux du PAP ; l'abandon des penalites prevues pour les resolutions de vente sans maintien dans les lieux ; la participation de la societe aux regimes locaux d'aide aux accedants en difficulte. En conclusion, il convient de preciser que la situation de certains clients de la Carpi fait l'objet d'une attention particuliere et que le ministre restera vigilant a ce que soient poursuivies les mesures mises en oeuvre pour y repondre.

Données clés

Auteur : M. Duromea Andr•
Circonscription : - Communiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 10193
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : équipement, logement, transports et de la mer
Ministère attributaire : équipement, logement, transports et de la mer

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 27 février 1989, page 937