



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

APL

Question écrite n° 10655

Texte de la question

M Jacques Guyard attire l'attention de M le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer sur les difficultés de relocation des logements financés en PAP et rachetés à la suite des difficultés financières de l'acquéreur par la société HLM qui les a construits. En effet, après la résolution de vente, ces logements sont mis en location mais ne bénéficient pas alors de l'APL. Compte tenu de leur coût initial et souvent des travaux qui ont été nécessaires pour la remise en état, la relocation s'avère extrêmement difficile. Il lui demande s'il ne serait pas logique d'assimiler ces logements à des logements financés en PLA.

Texte de la réponse

Reponse. - Afin de compléter l'éventail des dispositions prises en faveur des emprunteurs prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP) en situation particulièrement difficile et ayant souscrit leur prêt entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984, il a été décidé par deux circulaires de 1987 et 1988 que les organismes d'HLM pourraient désormais racheter les logements de ces emprunteurs tout en leur garantissant un maintien dans les lieux en tant que locataires. Ces derniers pourront bénéficier d'un loyer HLM et de l'aide personnalisée au logement (APL) locative, soit l'APL 1. Ils devront s'engager à respecter le plan global d'amortissement de leur dette. Les logements loués à leurs occupants, anciens accédants, sont donc assimilés à des logements financés en prêt locatif aidé (PLA). Cette mesure prévue dans le but d'éviter les ventes judiciaires de logements et les expulsions de leurs occupants n'est possible que pour les ménages ayant au moins un enfant à charge et des revenus disponibles nets de remboursement inférieurs ou égaux à un plafond (exemple : 4 188 francs mensuels pour un ménage avec deux enfants). Les organismes d'HLM racheteurs bénéficient d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations au taux de 5,8 p 100, d'une durée de vingt-cinq à trente ans et assorti d'une progressivité annuelle de 2 p 100. Le montant de ce refinancement sur livret A ne peut dépasser 85 p 100 du montant du prêt PAP initialement souscrit par l'emprunteur. La procédure est assez longue à mettre en place localement. En effet, un compromis doit être trouvé entre le créancier du PAP dont l'objectif est de se rapprocher d'une valeur correspondant au capital restant dû, les créanciers complémentaires animés du même esprit et l'organisme racheteur soucieux de l'équilibre de l'opération d'achat tant en investissement qu'en exploitation. Les montages financiers des opérations de rachat réalisées montrent la nécessité pour l'ensemble des prêteurs d'abandonner une partie substantielle de leur créance non couverte par le prix de vente. Il convient de préciser que dans le cas particulier de la vente à terme longue pratiquée par certains organismes HLM, ces derniers étant juridiquement propriétaires du logement jusqu'à l'extinction du prêt PAP, l'adaptation de la procédure de rachat réside dans la résolution du contrat de vente. La procédure de rachat des logements PAP par les organismes HLM revêt un caractère exceptionnel, souligne par les deux circulaires précitées et veut secourir les familles les plus dramatiquement endettées, en les maintenant dans les lieux. Elle ne saurait donc intervenir lorsque l'accédant PAP en difficulté quitte le logement à la suite d'une saisie judiciaire ou, de la résolution du contrat de vente à terme. Lorsque le logement est repris par la société HLM qui l'a construit et que la relocation concerne un nouvel occupant, ce dernier ne peut donc pas bénéficier de l'APL.

Données clés

Auteur : [M. Guyard Jacques](#)

Circonscription : - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10655

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, logement, transports et de la mer

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 mars 1989, page 1193