



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 9ème législature

### Prets

Question écrite n° 1767

#### Texte de la question

M Henri Bayard demande a M le ministre d'Etat, ministre de l'equipement et du logement de bien vouloir lui indiquer quel bilan peut etre tire de l'application des mesures qui ont ete prises en faveur des accedants a la propriete rencontrant des difficultes financieres pour rembourser les prets contractes pour leur habitation principale.

#### Texte de la réponse

Reponse. - Les pouvoirs publics ont pris de nombreuses dispositions juridiques, financieres et fiscales en faveur des accedants de prets aides a l'accession a la propriete (PAP) qui ont souscrit leur pret entre le 1er juillet 1981 et le 31 decembre 1984. Les mesures les plus importantes sont les suivantes : attribution automatique d'un complement exceptionnel d'aide personnalisee au logement (APL) pour tous les accedants dont les charges de remboursement depassent 33 p 100 de leurs revenus ; maintien du benefice de reduction d'impot liee aux interets verses en cas de refinancement d'un pret immobilier ; conservation du benefice de l'exoneration temporaire de taxe fonciere sur les proprietes baties en cas de remboursement partiel ou total de leur PAP ; maintien de l'exoneration initiale de TVA dont ont pu beneficier les logements sociaux acquis avec un PAP en cas de remboursement anticipe du pret, partiel ou total ; possibilite pour un organisme HLM de racheter le logement des emprunteurs PAP en difficulte grave a condition notamment que leur soit assure un maintien dans leur logement en tant que locataire HLM ; possibilite de refinancer partiellement un PAP ou un pret complementaire a PAP grace aux prets de la participation des employeurs a l'effort de construction si le beneficiaire perçoit une APL et si le pret a ete souscrit avant le 31 decembre 1983 ; mise en place dans chaque departement, a l'initiative des collectivites territoriales, d'une commission chargee d'accorder des aides aux accedants titulaires d'un PAP souscrit entre le 1er juillet 1981 et le 31 decembre 1984 et qui rencontrent des difficultes graves pour rembourser leur pret. Cette aide decidee localement peut prendre deux formes : la premiere consiste a geler les arrieres eventuellement constituees grace a l'octroi d'un pret sans interet sans criteres de taux d'effort ; la seconde vise a alleger les charges des accedants dont l'effort de remboursement immobilier excede 37 p 100 des revenus. A l'issue du mois d'octobre 1988, un premier bilan de la mise en place de cette commission peut etre ainsi dresse : onze departements ont cree ou sont en passe de creer la commission, l'ensemble des concours financiers ayant ete collecte ; vingt-quatre departements sont en cours de constitution de la commission, des accords de principe ayant ete donnees par l'ensemble des partenaires concernes ; dans vingt et un departements, les consultations sont entamees et le recensement des besoins est en cours ; vingt-quatre departements rencontrent des difficultes a constituer la commission, tenant tant a la mise en place administrative de la procedure qu'au recueil des contributions financieres ; enfin, quatorze departements ont refuse la mise en place de ce systeme d'aide et deux n'ont pas encore etabli de bilan. Ainsi est-il possible de prevoir que la moitie des departements, parmi lesquels figurent ceux ou la situation des emprunteurs est la plus difficile, se seront dotes, au debut de l'annee 1989, de regimes d'aide destines a secourir les emprunteurs PAP en difficulte. Toutes ces mesures restaient partielles, soit que leur application fut limitee dans le temps, soit qu'elles ne touchaient qu'une fraction des accedants PAP ayant souscrit leur pret au

cours de la période critique. Aussi le Gouvernement a-t-il décidé, en septembre 1988, une mesure générale et automatique de réaménagement des PAP à taux fixes. Tous les prêts souscrits entre le 1er janvier 1981 et le 31 janvier 1985 inclus sont concernés, la période d'application se trouvant donc étendue de sept mois par rapport à celle des mesures précédentes. Le réaménagement de ces prêts prend effet à compter du 1er octobre 1988, à la date anniversaire du prêt : le montant des échéances de remboursement est stabilisé durant un an à son niveau actuel ; ensuite, la progressivité des charges est ramenée à 2,75 p 100 l'an (au lieu de 3,5 p 100 à 4 p 100) jusqu'à l'extinction du prêt, sans allongement de durée. Ces mesures sont immédiatement applicables sans démarches administratives préalables et sans frais pour les emprunteurs concernés. Elles permettront aux emprunteurs d'obtenir une baisse sensible du taux d'intérêt de leur prêt pour les années à venir. Compte tenu de l'importance des encours concernés, cette action aura un coût proche de vingt-quatre milliards de francs répartis sur quinze ans et constitue un effort considérable de l'Etat dans ce domaine. En ce qui concerne les prêts conventionnés, il est admis que, quelles que soient les caractéristiques initiales du prêt et la date d'octroi de celui-ci (avant ou après le 31 décembre 1983), un réaménagement peut être effectué par l'établissement d'origine sous forme de baisse de taux d'intérêt, de diminution du taux de la progressivité des charges, de remplacement d'un taux fixe par un taux révisable, d'un allongement de la durée dans les limites réglementaires tout en conservant au financement sa qualité de prêt conventionné et son éligibilité éventuelle à l'APL. Pour les prêts conventionnés délivrés avant le 31 décembre 1983 et à annuités progressives, les pouvoirs publics ont, par décret du 30 décembre 1986, autorisé les emprunteurs bénéficiaires de l'APL à refinancer leur prêt auprès de tout établissement de crédit de leur choix par un autre prêt conventionné, donc sans perdre le bénéfice de l'APL. Plus de 150 000 prêts conventionnés ont ainsi été renégociés ou refinancés par les emprunteurs concernés.

## Données clés

**Auteur :** [M. Bayard Henri](#)

**Circonscription :** - Union pour la démocratie française

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 1767

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** équipement et logement

**Ministère attributaire :** équipement et logement

**Date(s) clé(s)**

**Question publiée le :** 29 août 1988, page 2388