



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 9ème législature

### Prets

Question écrite n° 4719

#### Texte de la question

M Jacques Barrot tient à appeler l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, sur les diverses charges (frais notaries, penalites de remboursement, frais de dossier) qui grevent le refinancement des prêts immobiliers remettant ainsi en cause dans bien des cas, l'intérêt d'une telle opération pour les accédants à la propriété qui desirent diminuer leurs annuités d'emprunt. Il lui demande quelles mesures il envisage de prendre prochainement pour réduire le montant de ces charges. Il souhaiterait savoir également si les mesures récemment arrêtées par le Gouvernement en vue de favoriser la renégociation ou le refinancement des prêts aidés par l'Etat sont susceptibles d'être rapportées ou si, au contraire, les emprunteurs peuvent être assurés de pouvoir en bénéficier dans les années à venir.

#### Texte de la réponse

Reponse. - Les frais notaries recouvrent les honoraires perçus par les notaires pour l'établissement des actes constatant la renégociation et les sommes représentant la taxe de publicité foncière et les salaires éventuellement dus sur la publication de ces documents à la conservation des hypothèques dont le montant varie selon les modalités de renégociation choisies par les parties mais n'atteint jamais des sommes élevées. Par ailleurs, le remboursement anticipé d'un prêt à l'occasion de son refinancement entraîne diverses charges dont les frais de dossiers qui sont à l'appréciation de la banque et qui sont inévitables lorsque le refinancement s'effectue auprès d'un autre établissement de crédit. Parmi ces charges, on peut distinguer l'indemnité de remboursement anticipé prévue par la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 et le décret d'application n° 80-473 du 28 juillet 1980. Cette indemnité ne peut excéder un semestre d'intérêts dans la limite de 3 p 100 du capital restant dû (1 p 100 pour les prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP)). Elle peut être majorée des intérêts compensatoires lorsque les prêts sont à échéances progressives. Ces intérêts correspondent à la différence entre les intérêts s'ils avaient été calculés au taux moyen du prêt et ceux qui ont été réellement payés par l'emprunteur avant le remboursement du prêt. Ces différentes indemnités sont prévues par les contrats et leur remise partielle ou totale ne peut relever que d'un accord des deux parties contractantes. Les pouvoirs publics ont pris un certain nombre de mesures en faveur des accédants (PAP) qui ont souscrit leur prêt entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984. Les mesures les plus importantes sont les suivantes : a) attribution d'un complément exceptionnel d'aide personnalisée au logement (APL) pour tous les accédants dont les charges de remboursement dépassent 33 p 100 de leur revenus ; b) maintien du bénéfice de réduction d'impôt liée aux intérêts versés en cas de l'exonération initiale de TVA dont ont pu bénéficier les logements sociaux acquis avec un PAP en cas de remboursement anticipé du prêt, partiel ou total ; c) possibilité pour un organisme HLM de racheter le logement des emprunteurs PAP en difficulté grave à condition notamment que leur soit assuré un maintien dans leur logement en tant que locataire HLM ; d) mise en place dans chaque département, à l'initiative des collectivités territoriales, d'une commission chargée d'accorder des aides aux accédants titulaires d'un PAP souscrit entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984 et qui rencontrent des difficultés graves pour rembourser leur prêt. Cette aide, décidée localement, peut prendre deux formes : la première consiste à geler les arrières éventuellement constitués grâce à l'octroi d'un prêt sans intérêt sans critères de taux d'effort ; la seconde vise à alléger les charges des accédants dont l'effort de remboursement immobilier excède 37 p 100 des revenus. On peut considérer actuellement qu'une cinquantaine de départements ont mis en place une telle

commission. Enfin, les dernières mesures prises en vue du reamenagement des PAP concernent l'ensemble des prêts relevant des barèmes en vigueur entre le 1er janvier 1985, période pendant laquelle les taux d'intérêt et la progressivité des charges étaient particulièrement élevés ; elles s'appliquent sur la durée résiduelle d'amortissement de ces prêts. La charge mensuelle de remboursement de ces prêts restera limitée pendant douze mois à son niveau antérieur, à compter de la date anniversaire du prêt ; pour les années suivantes, elle n'augmentera que de 2,75 p 100 au lieu de 3,5 p 100 à 4 p 100 qui auraient dû s'appliquer. Ces modifications s'effectuent à compter du 1er octobre 1988 sans frais et sans allongement de la durée du prêt.

## Données clés

**Auteur :** [M. Barrot Jacques](#)

**Circonscription :** - Union du Centre

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 4719

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** économie, finances et budget

**Ministère attributaire :** économie, finances et budget

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 31 octobre 1988, page 3067