



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Prets

Question écrite n° 7161

Texte de la question

M Marcelin Berthelot expose a M le ministre d'Etat, ministre de l'equipement et du logement, que pres de 40 p 100 des familles accedant a la propriete se trouvent en rupture de paiement de leurs creances. Des dizaines de milliers de menages doivent en effet consacrer de 35 a 50 p 100 de leurs ressources aux seules echeances de credits et nombre d'entre eux sont contraints de renoncer a la propriete de leur logement. Les quelques mesures prises par le Gouvernement ne suffiront pas a regler ce probleme. D'abord parce que le reechelonnement des prets reste largement insuffisant et les taux d'interets bien superieurs a l'inflation et a la progression du pouvoir d'achat des menages. Ensuite parce que cela ne concerne qu'une infime partie des accedants a la propriete. Il lui demande de mettre en oeuvre une politique qui s'attaque reellement aux profits financiers realises par les etablissements de credits au detriment des accedants : la renegotiation de tous les emprunts pour les aligner sur le taux de l'inflation ; la revalorisation de l'APL ; l'arret des saisies et des expulsions et des ventes a bas prix ; le retablissement des anciennes durees d'exoneration de taxe fonciere ; l'attribution d'aides d'urgence pour ceux qui, de bonne foi, ne peuvent plus honorer les remboursements des prets.

Texte de la réponse

Reponse. - Preoccupe par la situation difficile de certains accedants a la propriete, le Gouvernement a decide en septembre dernier une mesure generale et automatique de reamenagement de tous les prets aides a l'accession a la propriete (PAP) a taux fixes souscrits entre le 1er janvier 1981 et le 31 janvier 1985 inclus. Le reamenagement de ces prets prend effet a compter du 1er octobre 1988, a la date anniversaire du pret : le montant des echeances de remboursement est stabilise durant un an a son niveau actuel, puis la progressivite des charges est ramenee a 2,75 p 100 l'an (au lieu de 3,50 p 100 a 4 p 100) jusqu'a l'extinction du pret sans allongement de duree. Cette mesure est immediatement applicable sans demarches administratives prealables et sans frais pour les emprunteurs concernes. Elle permettra aux emprunteurs d'obtenir une baisse sensible des taux d'interet de leur pret pour les annees a courir et un gain eleve sur le cout global de leur emprunt. Compte tenu de l'importance des encours concernes, cette action aura un cout proche de 24 milliards de francs repartis sur quinze ans et constitue un effort considerable de l'Etat en faveur des familles modestes endettees. Par ailleurs, les titulaires de PAP dont les remboursements mensuels depassent 33 p 100 de leurs revenus beneficient d'un supplement d'aide personnalisee au logement (APL), compris en moyenne entre 200 F et 400 F chaque mois. L'Etat apporte egalement un soutien financier systematique aux departements qui decident de se doter d'une commission specialisee chargee d'accorder des prets sans interet couvrant un eventuel arriere de paiement ou d'allouer a ceux dont l'effort depasse 37 p 100 des revenus apres supplement d'APL, tous prets immobiliers confondus, une aide destinee a alleger les prochaines echeances de remboursement. De nombreux departements sont aujourd'hui en mesure d'apporter ces aides. Enfin, pour les emprunteurs PAP en situation tres difficile, il a ete decide que les organismes d'HLM pourraient racheter leur logement en maintenant dans les lieux leurs occupants en tant que locataires et avec le benefice de l'APL-locative. Ces mesures, qui representent les interventions les plus importantes devraient nettement soulager ces emprunteurs et eviter la saisie immobiliere et l'expulsion des familles les plus lourdement endettees. S'agissant des prets conventionnes, il est

admis que quelles que soient les caractéristiques initiales du prêt et la date d'octroi de celui-ci, un reamenagement peut être effectué par l'établissement d'origine sous forme de baisse de taux d'intérêt, de diminution du taux de progressivité des charges, d'un allongement de la durée dans les limites réglementaires tout en conservant au financement sa qualité de prêt conventionné et son éligibilité à l'APL. De plus, un arrêté du 5 mars 1986 autorise, pour les prêts conventionnés à annuités progressives consentis avant le 31 décembre 1983, le rallongement jusqu'à une durée totale de vingt-cinq ans. Les pouvoirs publics ont, par décret du 30 décembre 1986, autorisé les emprunteurs bénéficiant de l'APL à refinancer leur prêt auprès de tout établissement de crédit de leur choix par un autre prêt conventionné et donc sans perdre le bénéfice de l'APL ; seuls sont concernés les prêts conventionnés délivrés avant le 31 décembre 1983, assortis d'annuités progressives. Ces mesures sont de nature à répondre dans la plupart des cas aux problèmes soulevés par des difficultés de remboursement du prêt conventionné. Plus de 150 000 prêts conventionnés ont ainsi été renégociés ou refinancés par les emprunteurs concernés. Enfin, les prêts de la participation des employeurs à l'effort de construction (1 p 100 logement) peuvent être utilisés pour refinancer partiellement un prêt conventionné à annuités progressives, un prêt PAP ou un prêt complémentaire à PAP, si le prêt a été souscrit avant le 31 décembre 1984. Par ailleurs, en cas de difficultés financières imprévues, notamment dues à une perte d'emploi l'emprunteur défaillant a la possibilité en application de l'article 14 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 et de l'article 1244 du Code civil, de saisir le juge des référés qui peut lui accorder des délais de paiement pouvant aller jusqu'à deux ans et surseoir à l'exécution des poursuites. Il appartient donc à l'emprunteur, s'il le juge opportun, de consulter un auxiliaire de justice afin de déterminer avec lui ses différentes possibilités d'action.

Données clés

Auteur : [M. Berthelot Marcelin](#)

Circonscription : - Communiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7161

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement et logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 décembre 1988, page 3720