



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 33799

Texte de la question

M. Jean Grellier attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur le marché national du crédit immobilier. Alors que la France traverse une grave crise financière, de vraies inquiétudes se font jour s'agissant du marché national du crédit immobilier pour les personnes ayant contracté des prêts à taux variables non-capés ou des prêts relais. En effet, les taux des prêts à taux variables non-capés, c'est-à-dire non limités à la hausse, ont considérablement augmenté depuis un an et plongent des milliers d'emprunteurs dans une situation délicate. Le même problème se pose pour les prêts relais. Ces prêts qui ne sont normalement prévus que pour durer quelques mois seulement ont eux aussi vu leur taux augmenter, or le marché immobilier s'est complètement retourné depuis le début de l'année, piégeant là encore des milliers d'acquéreurs. Enfin, la question des dossiers de crédit préparés par des intermédiaires se pose également. Il apparaît que ces dernières années, des agences bancaires ont débloqué des emprunts immobiliers très conséquents à des particuliers sans même les voir. Tout s'est joué entre les banques et des promoteurs ou des «défiscalisateurs», spécialisés dans le Robien, le Demessine ou la location en meublé professionnel. Il semble que ces intermédiaires n'ont pas toujours été très rigoureux. Certains auraient gonflé les revenus des particuliers pour être sûrs d'obtenir le feu vert des banques. D'autres auraient fait souscrire à leurs clients plusieurs prêts auprès de plusieurs établissements, en cachant bien entendu la manipulation à ces dernières. Il s'agissait alors de vendre le maximum de biens immobiliers à des investisseurs enthousiastes mais peu au fait de leurs capacités réelles d'endettement. À ce jour, les effets réels sur le marché national du crédit immobilier ne sont pas quantifiés, mais on ne saurait les considérer comme marginaux. Il lui demande donc d'indiquer quelles mesures elle entend prendre pour empêcher une crise du crédit immobilier et les conséquences désastreuses pour de nombreux emprunteurs.

Texte de la réponse

Le Président de la République a demandé aux établissements de crédit de mettre en place une procédure individualisée pour les personnes qui ont contracté un crédit immobilier à taux variable non plafonné et qui sont mises en difficulté par la remontée des taux d'intérêt. Les clients concernés peuvent donc prendre contact avec leur banque afin que leur dossier soit examiné au titre de l'engagement de la profession bancaire. Par ailleurs, la loi du 3 janvier 2008 pour le développement de la concurrence au service des consommateurs a renforcé l'information des emprunteurs en cas de crédit immobilier à taux variable. L'article 25 de cette loi prévoit que les offres de prêt immobilier dont le taux d'intérêt est variable sont accompagnées d'un document d'information contenant une simulation de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit. Ces simulations permettent de fournir à l'emprunteur une explication personnalisée du fonctionnement du produit à taux variable qu'il souscrit au moment de la remise de l'offre préalable. L'article 26 de cette loi prévoit, par ailleurs que, pour les prêts dont le taux d'intérêt est variable, le prêteur est tenu, une fois par an, de porter à la connaissance de l'emprunteur le montant du capital restant à rembourser. Ces deux dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er octobre 2008. Enfin, plus récemment, suite au rapport rendu au mois de mars par le député Frédéric Lefebvre à la commission des finances sur les prêts immobiliers à taux

variable, la profession bancaire a pris douze engagements pour rendre les prêts à taux variable plus sûrs et plus transparents. Ces engagements comportent notamment : l'obligation pour les banques d'offrir une « alternative », soit un prêt à taux fixe, soit un « prêt à taux maîtrisable » (comportant un plafond d'évolution du taux ou une limite d'évolution des mensualités et de la durée), à toute proposition de prêt à taux variable ; la suppression des « taux d'appels », c'est-à-dire des avantages commerciaux qui se traduisent par un taux réduit pendant les premiers mois ; des simulations types systématiquement remises dès la demande de prêt à taux variable ; le renforcement de l'information sur les possibilités et les conditions de passage à un taux fixe. Le Gouvernement suit également avec la plus grande attention la question des prêts relais. Ce dispositif joue en effet un rôle essentiel dans la fluidité du marché immobilier, en permettant l'achat-revente. Il n'est cependant pas dépourvu de risque - pour le prêteur comme pour l'emprunteur - en cas de retournement du marché. C'est la raison pour laquelle les établissements de crédit, à la demande du Gouvernement, ont pris un certain nombre d'engagements visant notamment à améliorer l'information de tout client susceptible de contracter un prêt relais. Les établissements de crédit contacteront par ailleurs les clients disposant d'un prêt relais six mois avant son échéance afin de faire le point sur leur situation. Pour les clients qui n'ont pas encore signé de compromis de vente à trois mois de l'échéance de leur crédit relais, les banques examineront les possibilités d'aménagement de celui-ci.

Données clés

Auteur : [M. Jean Grellier](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33799

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 28 octobre 2008, page 9152

Réponse publiée le : 23 décembre 2008, page 11148