



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 77461

Texte de la question

M. André Vallini attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur la situation difficile des particuliers ayant souscrit un prêt-relais. Efficaces en période de hausse de l'immobilier, les prêts-relais peuvent s'avérer catastrophiques en temps de crise, comme c'est le cas actuellement. Avec le retournement des ventes, de plus en plus de familles se retrouvent dans une situation délicate : n'étant pas parvenues à trouver d'acheteurs à la date d'échéance du prêt, elles se retrouvent parfois en situation de faillite personnelle, suite à la vente des deux biens par la banque avec des rabais très importants. En 2008, par l'intermédiaire de la Société de financement de l'économie française, l'État avait prêté 77 milliards d'euros aux banques afin qu'elles continuent de financer les ménages et les entreprises. En contrepartie, les banques se fixaient des objectifs de maintien de croissance de leurs encours de prêts et s'engageaient à rechercher des solutions au cas par cas pour accompagner les clients éprouvant des difficultés à dénouer leurs crédits-relais. Malgré ces engagements, les établissements bancaires accordent des prolongations de prêts souvent insuffisantes face aux difficultés rencontrées par certains clients pour vendre leur bien. Certains facturent même des frais de retards ou d'autorisation de découvert. De façon générale, les solutions qu'ils proposent ne sont pas à la hauteur des enjeux : ainsi, la mise en place d'une « personne contact crédit-relais » dans chaque réseau ne peut remplacer une médiation impartiale. Il lui demande donc d'inciter plus fortement les établissements bancaires et de crédit à accompagner les ménages en difficulté et de créer un poste de médiateur du crédit pour les particuliers, capable de trouver des compromis satisfaisants et dont l'indépendance serait garantie.

Texte de la réponse

Le Gouvernement suit avec la plus grande attention la question des prêts relais. Le 21 octobre 2008, les établissements de crédit ont, à la demande du Gouvernement, 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 se sont engagés à contacter les clients disposant d'un prêt relais six mois avant son échéance afin de faire un point sur leur situation. Pour les clients qui n'avaient pas encore signé de compromis de vente à trois mois de l'échéance de leur crédit relais, les banques ont pris l'engagement d'examiner au cas par cas les possibilités d'aménagement de celui-ci. Le ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi et le ministre du logement ont réuni le 3 mars 2009 les dirigeants des principaux réseaux bancaires pour évaluer la situation concernant les prêts immobiliers aux particuliers. Ils ont pu, à cette occasion, faire le bilan de l'engagement pris six mois plus tôt par la profession bancaire. Les ministres ont demandé aux réseaux bancaires de poursuivre leur mobilisation. À leur demande, les banques ont pris l'engagement de n'appliquer aucune pénalité au client dont la durée initiale du prêt relais serait allongée ou des échéances de ce même prêt reportées pour faciliter le dénouement d'une opération d'achat-revente. Le ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi a demandé au Gouverneur de la Banque de France de bien vouloir lui transmettre chaque trimestre un rapport sur les conditions et les éventuelles difficultés de remboursement des prêts relais. Le quatrième rapport de la Banque de France, basé sur le quatrième trimestre 2009, montre notamment que : le nombre de prêts relais inscrits à l'actif des établissements de crédit a continué de diminuer pour s'établir à 59 000 environ fin décembre 2009,

après 70 000 fin septembre 2009 ; la durée effective moyenne des prêts relais est à présent supérieure à quinze mois, alors qu'elle était inférieure à douze mois il y a un an ; le nombre de prêts échus et non soldés au cours du quatrième trimestre 2009 a légèrement diminué, revenant à 2 700 au lieu de 2 900 ; la hausse du nombre total de prêts échus et non remboursés observée lors des précédentes enquêtes s'est quasiment interrompue (la majorité de ces prêts ont fait l'objet de mesures de réaménagement de contrat, notamment des prorogations). Conformément aux engagements que les banques ont pris à la demande du Gouvernement, elles semblent avoir mis en place des mesures pour traiter les cas de difficultés de remboursement liées à un crédit relais. En outre, pour ne pas freiner la mobilité notamment professionnelle des propriétaires occupants et compte tenu du contexte immobilier actuel, une instruction fiscale est venue préciser que, pour les cessions intervenues en 2009 et 2010, l'exonération des plus-values réalisées lors de la cession d'une résidence principale restera acquise pendant une durée de deux ans à compter de la mise en vente lorsque l'immeuble a été occupé par le cédant jusqu'à la mise en vente et que l'immeuble n'a pas été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers. Pour compléter le dispositif d'accompagnement des personnes qui éprouveraient des difficultés à dénouer un crédit relais, la Fédération des banques françaises a mis sur son site internet (www.fbf.fr) les adresses des personnes contacts crédits relais. Enfin, un médiateur du crédit destiné aux particuliers n'est pas prévu actuellement. En effet, le médiateur du crédit est réservé aux entreprises. Les particuliers disposent quant à eux de la médiation bancaire. Ces deux dispositifs donnent des résultats très satisfaisants.

Données clés

Auteur : [M. André Vallini](#)

Circonscription : Isère (9^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 77461

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 : 27 avril 2010, page 4616

Réponse publiée le : 3 août 2010, page 8573