



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 9774

Texte de la question

M. Michel Hunault attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la situation de nombreux emprunteurs qui ont contracté des emprunts pour le financement de leur habitation principale. Au regard du coût de la construction, du renchérissement du prix de l'immobilier, les Français souscrivent des prêts d'une durée de plus en plus longue, et souvent à des taux variables dont l'évolution à la hausse a pour effet de compromettre leur solvabilité, mais aussi d'accroître de façon sensible le coût de l'emprunt. Le Gouvernement peut-il préciser les obligations des organismes bancaires en matière de conseil et d'information des emprunteurs ainsi que les règles applicables en matière de rééchelonnement des emprunts dans une optique de protection des emprunteurs.

Texte de la réponse

Le Président de la République a demandé le 29 octobre 2007 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 entreront en vigueur le 1er octobre 2008. Enfin, plus récemment, suite au rapport rendu au mois de mars par 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.

Données clés

Auteur : [M. Michel Hunault](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (6^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9774

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 13 novembre 2007, page 6983

Réponse publiée le : 9 septembre 2008, page 7790