



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

prêts

Question écrite n° 65477

Texte de la question

Mme Edith Gueugneau attire l'attention de Mme la secrétaire d'État, auprès du ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique, chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire, sur les cautions liées aux crédits immobiliers. Le sujet est très sensible puisque 56 % des emprunteurs préfèrent, pour garantir leur prêt, payer la caution d'un organisme spécialisé plutôt que de laisser la banque prendre une hypothèque sur leur logement. De nombreuses remontées de terrain montrent qu'il est très difficile de faire jouer la concurrence car les banques s'adressent directement à leur propre filiale de caution immobilière ou à Crédit logement dont elles sont pour la plupart des actionnaires. Ainsi, les organismes liés aux banques contrôlent 95 % du marché. Par ailleurs, il convient de noter que l'opacité qui caractérise l'établissement Crédit logement est problématique. En effet, ce dernier gère un fonds de garantie estimé à 3,9 millions d'euros. Ce fonds est destiné à rembourser les banques lorsqu'un client ne peut honorer son prêt mais les intérêts profitent à Crédit logement empêchant ainsi le remboursement des emprunteurs qui ne récupèrent qu'une partie de ce qu'ils ont initialement versés. Aussi, elle lui demande de bien vouloir lui préciser ses intentions ainsi que celles du Gouvernement afin de favoriser une plus grande concurrence et transparence au sujet des cautions des crédits immobiliers.

Texte de la réponse

Le cautionnement est une des trois garanties - avec l'hypothèque et l'inscription de privilège du prêteur de deniers (IPPD) - qui peut être demandée par un prêteur à un emprunteur à l'occasion de la souscription d'un crédit immobilier. Il garantit à la banque le bon paiement des mensualités en cas de défaillance de l'emprunteur, ce qui contribue à la modération du niveau des taux d'intérêts. Des trois options offertes, le cautionnement est le plus fréquemment choisi car il est sensiblement moins onéreux. Sur la base d'une étude qu'elle a publiée le 22 septembre 2014, l'association UFC Que Choisir a saisi pour avis l'autorité de la concurrence, en formulant différentes suggestions afin d'intensifier le fonctionnement de la concurrence dans ce domaine. L'organisation et le fonctionnement du cautionnement bancaire, qui touche à la question de la couverture du risque de défaillance de l'emprunteur, fait donc l'objet d'une expertise approfondie. Le gouvernement ne manquera pas, à la lumière des résultats de cette expertise, d'examiner si des initiatives doivent être prises dans ce domaine, et le cas échéant de définir ces dernières en étroite concertation avec l'ensemble des acteurs concernés.

Données clés

Auteur : [Mme Edith Gueugneau](#)

Circonscription : Saône-et-Loire (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 65477

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale

Ministère attributaire : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 16 décembre 2014

Question publiée au JO le : [7 octobre 2014](#), page 8338

Réponse publiée au JO le : [27 janvier 2015](#), page 562