ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 36699

Texte de la question

M. Gilbert Mathon appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les graves difficultés rencontrées par des milliers de nos concitoyens qui ont souscrits des prêts immobiliers à taux révisable auprès de certains établissements bancaires, et notamment du Crédit foncier. Ils sont aujourd'hui confrontés à des révisions importantes des taux pratiqués, alors même que ces derniers ont été présentés comme sécurisés avec des taux d'intérêts plafonnés et des échéances fixes. Ces clients ont visiblement été abusés par une information préalable imprécise et incomplète, ce que le Crédit foncier semble admettre en acceptant de mettre en place, au cas par cas, un plafonnement de ces taux mais dans des conditions contestables. Alors que le Président de la République souhaite une forte augmentation du nombre de propriétaires en France, il lui demande de lui indiquer les mesures précises qu'elle entend prendre pour protéger les emprunteurs dans le cadre de la politique de protection des consommateurs.

Texte de la réponse

Le Gouvernement reste attentif au sujet des crédits immobiliers à taux variable et des difficultés que peut entraîner la hausse des taux. Ainsi, à la demande du Président de la République, les banques se sont engagées dès le 29 octobre 2007, lors d'une table ronde avec les professions financières à l'Élysée, à mettre en place une procédure individualisée d'examen de la situation des personnes ayant contracté des crédits immobiliers à taux variable non plafonné et qui éprouveraient des difficultés de paiement suite à l'augmentation récente des taux d'intérêt. Un rapport, élaboré sur la base d'une enquête conduite auprès des établissements de crédit, a été demandé par le ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi. Ce rapport met en particulier en lumière que les hausses des taux d'intérêt ne semblent pas avoir affecté de manière sensible la solvabilité des emprunteurs à taux variable et que les banques ont mis en place des structures de dialogue et de traitement adaptées, ainsi que des réaménagements et des renégociations de contrats de crédit. S'agissant de l'encadrement des prêts à taux variables, les prêts immobiliers sont déjà encadrés en France à plusieurs niveaux. La loi n° 2008-3 du 3 janvier 2008 pour le développement de la concurrence au service des consommateurs a permis récemment d'améliorer l'information des emprunteurs à taux variable. L'article 25 de la loi précitée pour le développement de la concurrence au service des consommateurs 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 le 1er octobre 2008. Enfin, il faut rappeler que la profession bancaire a pris des 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 et le renforcement de l'information sur les possibilités et les conditions de passage à un taux fixe.

Données clés

Auteur : M. Gilbert Mathon
Circonscription : Somme (4e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 36699
Rubrique : Logement : aides et prêts
Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi
Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 2 décembre 2008, page 10336
Réponse publiée le : 14 septembre 2010, page 10032