ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 37886

Texte de la question

M. Jean-Claude Fruteau 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 sont normalement prévus 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 artificiellement augmenté les revenus des particuliers pour être sûrs d'obtenir l'accord des banques. D'autres auraient fait souscrire à leurs clients plusieurs prêts auprès de plusieurs établissements, en cachant bien évidemment la manipulation à ces derniers. 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 souhaite donc connaître les mesures qu'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 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 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 12 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. Jean-Claude Fruteau
Circonscription : Réunion (5e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 37886
Rubrique : Logement : aides et prêts
Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi
Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 16 décembre 2008, page 10823
Réponse publiée le : 3 février 2009, page 1066