



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## accession à la propriété

Question écrite n° 48128

### Texte de la question

M. Éric Raoult attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur l'intérêt que présenterait la création d'un médiateur immobilier. En effet, à l'image de la création du médiateur bancaire pour le secteur de l'entreprise, il pourrait s'avérer judicieux de créer un médiateur de l'immobilier pour les particuliers. La crise financière et bancaire atteint avec une particulière acuité les ménages, notamment ceux qui se sont endettés pour un projet d'acquisition immobilière depuis plusieurs mois. Ces ménages qui avaient ainsi parfois une volonté d'achat ou de vente d'un bien immobilier se retrouvent confrontés à de très graves difficultés financières qui peuvent aller parfois jusqu'à remettre en question leur intention. À la base de ces graves difficultés des particuliers, il y a évidemment la restriction du crédit qui bloque de nombreux dossiers individuels, remettant en cause également l'équilibre de l'ensemble du marché immobilier et par la même une part des ressources des collectivités locales par la fonte des droits de mutation. Dès lors, une action ciblée d'un nouveau médiateur bancaire plus directement spécialisé sur les dossiers de prêt immobilier des particuliers pourrait s'avérer particulièrement utile. Sa création répondrait de plus à une véritable attente des élus qui au niveau local, en sont actuellement destinataires et qui sont assez démunis pour y trouver des solutions. Une double tutelle finances-logement pourrait être envisagée. Il lui demande donc de lui préciser sa position sur cette suggestion.

### Texte de la réponse

Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi entend rappeler que le dispositif de médiation du crédit aux entreprises a été mis en place suite à la crise financière internationale pour assurer, autant que possible, une continuité dans le financement des entreprises. Ce dispositif est destiné aux chefs d'entreprise, artisan, commerçant, profession libérale, créateur ou repreneur, entrepreneur individuel qui rencontrent avec leurs banques des difficultés pour résoudre leurs problèmes de financement ou de trésorerie. En particulier, la médiation a pour objectif d'éviter un rationnement marqué de l'offre de crédit aux entreprises, les banques rencontrant en période de crise des difficultés particulières pour apprécier la situation économique et financière des entreprises. En comparaison, l'évolution des crédits aux particuliers dépend largement de la demande. Les crédits à l'habitat, qui représentent la grande majorité des crédits octroyés aux particuliers, sont tributaires de l'évolution du marché immobilier en termes de nombre d'opérations et de prix des logements. Par ailleurs, le marché du crédit à l'habitat est très concurrentiel, comme l'a relevé la commission bancaire dans son rapport annuel pour 2007 (p. 72). L'encours de crédits aux particuliers, qui n'a jamais régressé en rythme annuel pendant la crise financière, a augmenté de 5,2 % en un an, en avril 2010. Une extension du médiateur du crédit pour les particuliers n'est donc pas à l'étude actuellement. Le Gouvernement a cependant suivi avec une grande attention l'évolution des crédits à taux variable et l'évolution des prêts relais. S'agissant des crédits à taux variable, lors de la table ronde organisée à l'Élysée le 29 octobre 2007, les banques s'étaient engagées, à la demande du Gouvernement, d'examiner individuellement la situation de chaque emprunteur ayant souscrit un crédit immobilier à taux variable non plafonné et qui éprouverait des difficultés de remboursement. 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. Concernant les prêts relais, 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. À savoir notamment que les établissements de crédit s'étaient engagés à contacter les clients disposant d'un prêt relais six mois avant son échéance, afin de faire le point sur leur situation. Quant aux clients qui n'avaient pas encore signé de compromis de vente à trois mois de l'échéance de leur crédit relais, les banques avaient pris l'engagement d'examiner les possibilités d'aménagement de celui-ci. Mme la 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, démontre 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](http://www.fbf.fr) les adresses des personnes contacts crédits relais.

## Données clés

**Auteur :** [M. Éric Raoult](#)

**Circonscription :** Seine-Saint-Denis (12<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 48128

**Rubrique :** Logement : aides et prêts

**Ministère interrogé :** Économie, industrie et emploi

**Ministère attributaire :** Économie, industrie et emploi

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 5 mai 2009, page 4129

**Réponse publiée le :** 27 juillet 2010, page 8320