



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 58026

Texte de la question

M. Daniel Goldberg alerte Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les difficultés auxquelles sont confrontés les souscripteurs d'un prêt-relais immobilier souhaitant négocier une prolongation de leur prêt. En dépit des engagements pris par les établissements de crédit en matière d'information et de suivi, ces derniers n'accordent le plus souvent que des prolongations très insuffisantes face aux difficultés rencontrées par leurs clients pour vendre leur bien immobilier. Les solutions qui s'offrent alors à ces derniers ne sont pas à la hauteur des enjeux : les résultats d'une action en justice sont plus qu'incertains et la mise en place d'une « personne contact crédit-relais » dans chaque réseau ne peut remplacer une médiation impartiale. Il lui demande donc d'inciter les établissements en question, qui ont pour la plupart reçu un soutien financier public, à prendre des engagements plus concrets afin d'éviter un surendettement massif. Il la prie également de bien vouloir élargir en conséquence le domaine de compétence du médiateur de la République ou de créer un poste de médiateur du crédit pour les particuliers, apte à trouver des compromis satisfaisants et dont l'indépendance serait garantie.

Texte de la réponse

La question des prêts-relais est suivie avec la plus grande attention par le Gouvernement depuis le début du retournement du marché immobilier. Dans le cadre de son action pour restaurer la confiance dans le système bancaire et financier dans un contexte de crise financière, l'État a mis en place un dispositif de soutien au financement de l'économie. Grâce à la garantie de, l'État, la Société de financement de l'économie française a prêté 77 MdEUR aux banques afin qu'elles continuent de financer les ménages et les entreprises. En contrepartie du soutien de l'État, les banques, signataires d'une convention se sont fixées des objectifs de maintien d'une croissance de leurs encours de prêts à l'économie sur l'année 2009. Les conventions prévoient également l'engagement par les banques de rechercher au cas par cas des solutions pour accompagner les clients éprouvant des difficultés à dénouer leurs crédits-relais. Dans ce contexte, le Gouvernement suit avec attention la situation des ménages qui éprouveraient des difficultés à dénouer une situation de crédit immobilier avec un crédit-relais. À la demande du Gouvernement, les établissements de crédit ont, le 21 octobre 2008, pris un certain nombre d'engagements visant notamment à améliorer l'information de tout client susceptible de contracter un prêt-relais. Les établissements de crédit se sont engagés à contacter les clients disposant d'un prêt-relais six mois avant son échéance, afin de faire le point sur leur situation. Pour les clients qui n'ont pas encore signé de compromis de vente à trois mois de l'échéance de leur, crédit-relais, les banques ont pris l'engagement d'examiner les possibilités d'aménagement de celui-ci. 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. Les ministres ont demandé aux réseaux bancaires de poursuivre leur mobilisation. À leur demande, les banques ont pris l'engagement de n'appliquer aucune pénalité au client dont la durée initiale du prêt-relais serait allongée ou des échéances de ce même prêt reportées pour faciliter le dénouement d'une opération d'achat revente. Le 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. Trois rapports de la Banque de France sur les prêts-relais ont été remis par Christian Noyer, gouverneur de la Banque de France, au ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi. Ils permettent d'avoir une première vue d'ensemble sur les évolutions récentes des prêts-relais. Le nombre de prêts-relais immobiliers figurant à l'actif des établissements de crédit a chuté continûment en 2009, et s'élevait à environ 71 000 à fin septembre 2009, contre 97 000 en mars 2009. La production de prêts-relais a été divisée par trois pour tomber à environ 10 000 par trimestre au printemps 2009, ce qui correspond à une baisse beaucoup plus nette que les autres crédits immobiliers, qui ne s'est que très partiellement atténuée au troisième trimestre 2009, durant lequel la production est passée à 12 000 contrats. Les taux d'intérêt des prêts-relais ont, pour leur part, connu une évolution comparable à celle de l'ensemble des crédits à l'habitat, dont ils sont très proches. Conséquence du retournement du marché immobilier, le nombre de prêts échus et non remboursés s'est, quant à lui, accru de façon modérée pour atteindre environ 9 500 à fin septembre, contre moins de 8 000 au début 2009. Il faut souligner que la majorité d'entre eux a fait l'objet de renégociations ou de mesures de réaménagement, telles que la prorogation, le remboursement partiel ou la consolidation du prêt avec la mise en place d'un échéancier de remboursement. Ainsi, le nombre de dossiers passés au contentieux n'a pas dépassé 600 chaque trimestre. Par ailleurs, afin de ne pas freiner la mobilité notamment professionnelle des propriétaires-occupants, une instruction fiscale est venue préciser, le 31 mars 2009, que pour les cessions intervenues en 2009 et 2010 et compte tenu du contexte immobilier actuel, 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. Enfin, comme l'indique l'auteur de la question, pour compléter le dispositif d'accompagnement des personnes qui éprouveraient des difficultés à dénouer un crédit relais, la Fédération des banques françaises a mis en ligne, début juin, sur son site internet : www.fbf.fr, les adresses des personnes contacts crédits-relais. S'agissant de ce type de crédit, il existe donc déjà un système de suivi des requêtes formulées par les particuliers et une extension du dispositif de médiation du crédit aux particuliers n'est donc pas prévue à ce stade.

Données clés

Auteur : [M. Daniel Goldberg](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58026

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 15 décembre 2009

Question publiée le : 8 septembre 2009, page 8434

Réponse publiée le : 26 janvier 2010, page 846