ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 69620

Texte de la question

Mme Valérie Rosso-Debord appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la situation des particuliers ayant contracté un crédit-relais, système qui permet de se porter acquéreur d'un nouveau logement sans avoir encore pu vendre l'ancien. Lorsque le marché de l'immobilier était au plus haut il y a trois ans, les banques accordaient très facilement des crédits-relais et, alors qu'il était recommandé que ces crédits ne dépassent pas 50 à 60 % de la valeur estimée du bien, des prêts représentant 80 %, voire 100 % de la valeur du logement, ont été accordés. Ces crédits arrivent aujourd'hui à échéance, en pleine début de sortie de crise immobilière, et les propriétaires doivent rembourser leur dette alors qu'ils ne sont toujours pas parvenus à vendre leur bien, même à la valeur de l'achat. Selon l'Association française des usagers des banques (AFUB), cette situation concernerait actuellement 30 000 ménages. S'ils peuvent mettre en vente leur second bien et saisir le tribunal d'instance pour demander une suspension d'obligation de paiement, comme le prévoit l'article L. 313-12 du code de la consommation, ils craignent toutefois les saisies immobilières. Aussi, elle lui demande si des mesures sont envisagées afin d'éviter des expropriations massives.

Texte de la réponse

Le Gouvernement suit avec la plus grande attention la question des prêts relais. Le 21 octobre 2008, les établissements de crédit ont, à la demande du Gouvernement, 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 un point sur leur situation. Pour les clients qui n'avaient 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 au cas par cas les possibilités d'aménagement de celui-ci. La ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre chargé 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. La ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, 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 15 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 a 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 les adresses des personnes contacts crédits relais. Enfin, un médiateur du crédit destiné aux particuliers n'est pas prévu actuellement. En effet, la mission de médiateur du crédit actuelle est destinée aux entreprises. Les particuliers disposent, quant à eux, de la médiation bancaire, dispositif qui donne des résultats très satisfaisants.

Données clés

Auteur : Mme Valérie Rosso-Debord
Circonscription : Meurthe-et-Moselle (3e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 69620
Rubrique : Logement : aides et prêts
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 26 janvier 2010, page 766
Réponse publiée le : 22 mars 2011, page 2874