



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## accession à la propriété

Question écrite n° 99599

### Texte de la question

Mme Pascale Got attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services, des professions libérales et de la consommation, sur les graves difficultés rencontrées par les personnes qui ont contracté des prêts relais, en particulier pendant la période de baisse des prix de l'immobilier. De très nombreux ménages, qui disposent de revenus moyens se retrouvent en situation de surendettement, faute d'avoir pu vendre leurs biens rapidement ou à des montants financiers suffisants. À l'évidence, la responsabilité morale de certaines banques qui ignorent leurs obligations de prudence vis-à-vis des prêts accordés, est souvent engagée. En conséquence, elle souhaite connaître les dispositions qu'entend prendre le Gouvernement pour assurer une meilleure protection des bénéficiaires de ce type de prêts.

### Texte de la réponse

Le Gouvernement suit avec la plus grande attention la question des prêts relais. La crise financière et la difficulté rencontrée par un nombre important de ménages pour vendre leur bien immobilier a en effet empêché le bon fonctionnement des crédits relais. C'est pourquoi, dès 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 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. 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 avaient pris l'engagement d'examiner les possibilités d'aménagement de celui-ci. Le ministre chargé de l'économie 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. Enfin, 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](http://www.fbf.fr), les adresses des personnes contacts crédits relais. Il existe également la possibilité de saisir le médiateur de la banque pour la renégociation d'un prêt relais. Le rétablissement du fonctionnement du marché immobilier et l'amélioration des pratiques des banques, en application des engagements pris devant le Gouvernement, ont permis de normaliser progressivement les crédits relais. Comme le souligne le dernier rapport de la Banque de France sur ce sujet, les difficultés rencontrées pendant la crise se sont aujourd'hui résorbées avec : une diminution du nombre de prêts relais échus et non soldés (- 14,8 % en quinze mois) ; une diminution du stock de prêts relais non remboursés à échéance, à un rythme proche de - 10 % par trimestre depuis quinze mois ; une modération progressive des tarifs (baisse de 15 pdb hors assurance en quinze mois) ; un allongement des durées effectives moyennes de remboursement (seize mois en mars 2010 au lieu de treize mois mi-2009). Par ailleurs, à la suite

du rapport sur les emprunts immobiliers à taux variables réalisé par M. Frédéric Lefebvre, alors député, les banques se sont également engagées le 22 mai 2008 à mettre en oeuvre plusieurs mesures destinées à mieux protéger et informer le consommateur qui envisage de souscrire un prêt de cette nature, notamment : proposer systématiquement à un consommateur qui demande un prêt à taux variable soit un prêt à taux fixe, soit un prêt à taux maîtrisable en alternative. Le prêt à taux maîtrisable est un prêt à taux variable accompagné soit d'un plafond de taux, soit d'un plafond de hausse de la mensualité et de la durée ; ne plus proposer de taux d'appel, qui encourageaient de manière parfois trompeuse les consommateurs à opter pour un crédit à taux variable ; mettre à la disposition du consommateur une simulation type lui permettant de saisir le fonctionnement et le coût d'un taux variable, y compris en cas de variation importante des taux.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Pascale Got](#)

**Circonscription :** Gironde (5<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 99599

**Rubrique :** Logement : aides et prêts

**Ministère interrogé :** Commerce, artisanat, PME, tourisme, services et consommation

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

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 24 mai 2011

**Question publiée le :** 8 février 2011, page 1115

**Réponse publiée le :** 31 mai 2011, page 5804