



XIIIème Législature

Question écrite n° 45 028 de Monsieur Michel Ménard (Groupe Socialiste, Radical, Citoyen et Divers Gauche – Loire-Atlantique)

Ministère interrogé : Economie, industrie et emploi

Rubrique : Logement : aides et prêts

Analyse : Accession à la propriété, prêts-relais, mévente du bien, conséquences

Texte de la Question (Publication au Journal Officiel du 24 mars 2009) :

M. Michel Ménard attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur la situation des particuliers ayant contracté des prêts-relais ces deux dernières années. En effet, compte tenu de l'effondrement du marché immobilier, la valeur escomptée de leur bien s'est trouvée sensiblement diminuée et la vente retardée au-delà du délai initialement envisagé (de 6 mois à un an). Les taux de ces prêts n'ont cessé d'augmenter depuis un an, plongeant les emprunteurs dans une situation très délicate et il est probable qu'il sera de plus en plus fréquent que l'échéance du prêt arrive avant que n'ait été réalisée l'opération devant leur procurer les fonds pour le remboursement. Ces emprunteurs risquent de subir ces prochains mois les pressions des organismes prêteurs, s'ils ne sont pas menacés de vente sur saisie. Alors que la plupart des établissements concernés ont reçu un soutien financier de l'État, les engagements (accompagnement et information) qu'ils ont pris auprès du Gouvernement sur la question des prêts relais s'avèrent très largement insuffisants et ne pourront suffire à répondre à la problématique à laquelle sont aujourd'hui confrontés les milliers d'emprunteurs qui ne parviennent pas à vendre leur bien. Aussi, il lui demande quelles mesures concrètes le Gouvernement entend prendre pour empêcher que la crise du crédit immobilier n'ait des conséquences désastreuses pour ces particuliers souscripteurs d'un prêt-relais.

Texte de la Réponse (Publication au Journal Officiel du 2 juin 2009) :

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 plusieurs 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. La 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. Les ministres ont pu, à cette occasion, faire le bilan de l'engagement pris six mois plus tôt par la profession bancaire et 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. En outre, les banques communiqueront rapidement sur la mise en place dans chaque réseau d'une « personne contact crédit relais ». Par ailleurs, la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi a demandé au gouverneur de la Banque de France de lui transmettre chaque trimestre un rapport sur les conditions et les éventuelles difficultés de remboursement des prêts relais. Enfin, la ministre a annoncé qu'afin de ne pas freiner la

mobilité, notamment professionnelle des propriétaires occupants une instruction fiscale viendra préciser 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.