

Les engagements des banquiers sur les prêts immobiliers à taux variable.

Le rapport de Frédéric Lefebvre, député UMP concernant la situation des emprunts immobiliers à taux variable a mis en lumière un certain nombre de failles dans le système français notamment concernant l'information des clients.

C'est pour y répondre que l'Association Française des Etablissements de Crédit et Entreprises d'Investissement s'est engagée le 22 mai 2008 (et avec elle toute la profession bancaire) à respecter un certain nombre de principes.

Ces engagements permettent de sauvegarder un système de prêts à taux variables qui a été mis à mal par la crise de subprimes. L'idée générale est d'améliorer l'accès à la propriété en préservant l'attractivité du marché des prêts à taux variable qui permet à tout type de clientèle d'avoir accès à l'emprunt. La profession bancaire s'est donnée un délai d'un an pour les appliquer, restez donc sur vos gardes jusqu'au 22 mai 2009.

Ces douze engagements visent à aider le client dans son choix d'un prêt, ils viennent en plus des mesures prises en octobre 2007 pour aider les clients ayant souscrit un prêt à taux variable qui éprouveraient des difficultés à rembourser.

Nous avons sélectionné les points importants de ces engagements, il est cependant possible de voir l'intégralité de ces mesures sur www.fbf.fr.

✓ Création du prêt à taux maîtrisable. Ce prêt comprend :

- Soit un cap de taux (c'est une limite que le taux ne peut pas dépasser) qui est au maximum de trois points.
- Soit une limite d'évolution de la mensualité et de la durée (la mensualité ne peut pas augmenter plus vite que l'inflation, et la durée ne peut pas augmenter de plus de 5 ans ou 20% de la durée initiale).

✓ Chaque offre de prêt à taux variable doit être accompagnée d'une offre de prêt à taux maîtrisable.

L'objectif de cette mesure est de permettre au client de comparer son offre de prêt à taux variable avec une autre offre similaire mais moins risquée.

✓ Suppression des taux d'appels.

Il arrive aux établissements de crédit de proposer des prêts à taux variable en affichant un taux n'étant valable que les premiers mois. Le client se basait donc sur ce taux alors que celui-ci était amené à augmenter assez rapidement.

De plus, dans le cas d'une évolution prévue du taux à certaines échéances, celle-ci doit être clairement définie par un plan de financement.

- ✓ Sur un prêt à taux maîtrisable, un report d'intérêt suite à une évolution du taux ne peut plus donner lieu à un capital restant dû en fin de prêt.

Les différentes limites liées à ce prêt peuvent empêcher les banques de reporter la totalité d'une hausse de taux sur la mensualité ou la durée. Il ne leur est cependant pas possible d'imputer le reste de la hausse sur un capital restant dû en fin de prêt, ceci pour une meilleure protection des clients.

- ✓ Remise aux clients de simulations pour illustrer les effets d'une évolution de taux.

La banque doit remettre à tous ses clients qui contractent un prêt à taux variable des simulations :

- Trois simulations types : simulation générale.
- Trois simulations personnalisées : élaborée en fonction de la situation du client.

Ces simulations doivent prévoir les effets d'une hausse des taux sur le prêt et d'une baisse des taux. La troisième est à l'appréciation de la banque en fonction d'un scénario de taux.

- ✓ La banque doit informer ses clients sur :

- Les conditions du passage en taux fixe.
- L'existence et les bénéfices des prêts aidés : prêts à l'accession sociale, Nouveau prêt à taux zéro.

Ces mesures devraient donner aux futurs emprunteurs à taux variable une visibilité bien meilleure sur leurs engagements. Elles devraient permettre une plus grande compréhension des avantages et des inconvénients du taux variable.