

## **Accession à la propriété Les établissements de crédits accompagneront leurs clients en difficulté suite à un problème d'emploi**

Les établissements de crédit partagent une politique de prêt responsable en matière notamment de crédit immobilier. Ainsi, contrairement aux pratiques Outre Atlantique ou de certains pays européens, elles accordent un prêt immobilier sur la base de la capacité de remboursement de leurs clients et non pas uniquement sur la valeur du bien acquis. Par ailleurs, cette politique de prêt responsable est aussi caractérisée par une longue pratique d'accompagnement de leurs clients qui éprouveraient des difficultés, avant toute mise en jeu des sûretés qui reste tout à fait exceptionnelle en France.

Face aux impacts de la crise économique qui touche notre économie et les ménages français, on peut s'attendre à voir davantage d'emprunteurs immobiliers en situation difficile, notamment en raison du marché du travail : perte d'emploi, chômage partiel ou encore non renouvellement d'un CDD, d'un contrat d'intérim.

Ces situations se traduisent le plus souvent par une baisse significative des revenus disponibles de façon temporaire ou plus durable.

Le budget de ces ménages est ainsi fragilisé mettant en péril le bon remboursement des prêts consentis pour l'accession à la propriété de la résidence principale.

Ainsi, les établissements de crédits, après les mesures mises en œuvre pour les crédits relais, ont décidé de se mobiliser pour mieux accompagner les clients touchés par la crise et faciliter la recherche de solutions permettant la poursuite normale des opérations d'accession à la propriété chaque fois que cela est possible. Plus que jamais, dans le contexte actuel, la réussite d'un projet immobilier est un objectif partagé entre le client et son établissement de crédit.

### **1/ De nombreux emprunteurs en difficulté peuvent bénéficier des possibilités d'ajustement voire de prise en charge des échéances, souvent incluses dans leur contrat d'origine**

- **Adapter ou reporter des mensualités de prêt** : de nombreux prêts en cours de remboursement comportent depuis l'origine, des souplesses permettant au client d'adapter ses échéances à une modification de sa situation personnelle et ainsi, faire face à une situation temporairement difficile. Selon les contrats, le client peut augmenter ou diminuer ses mensualités ou même reporter tout ou partie à une date ultérieure. Ces flexibilités, quand elles existent, et leurs conditions de mise en œuvre varient selon les établissements et les prêts en cours de remboursement.
- **Faire jouer l'assurance perte d'emploi pour prendre en charge une partie des mensualités** : certains clients ont pu souscrire également, lors de la mise en place de leur prêt immobilier, une assurance perte d'emploi qui après une période de franchise prendra en charge soit tout ou partie de leurs mensualités pendant une certaine durée, soit le coût financier du report de la mensualité en fin de prêt. En général cela concerne les emprunteurs éligibles aux indemnités du Pôle Emploi (ex ASSEDIC). Les modalités d'assurance, de couverture et de prise en charge varient selon les contrats, les options choisies et les établissements.

## **2/ Les établissements de crédit vont mobiliser leurs réseaux pour renforcer l'information de leurs clients**

Afin de faciliter la mise en œuvre rapide de ces services inclus dans les prêts, les établissements de crédit vont rappeler à leurs conseillers et services gestionnaires des prêts immobiliers, les diverses possibilités contractuelles de modulation ou de report d'échéances à leur disposition pour permettre aux clients qui le souhaitent, d'adapter leurs mensualités.

Selon les cas, les Etablissements pourront également rappeler directement par tous moyens adaptés à leurs clients les souplesses contractuelles dont ils disposent.

## **3/ Les établissements appellent leurs clients à prendre contact avec leur Conseiller ou leur gestionnaire de prêt le plus en amont possible de leurs difficultés**

Il est essentiel que tout client potentiellement en difficulté économique pour rembourser son prêt, contacte son établissement de crédit le plus en amont possible avant même les premiers incidents de paiement. Cela permet en général une recherche sereine de solution et une mise en place rapide.

Le conseiller et son client pourront alors examiner toutes les possibilités offertes par les contrats souscrits pour adapter le plan de remboursement en fonction de la nouvelle situation personnelle (revenus, et charges).

Il faut rappeler qu'avant toute modification d'échéance, l'établissement de crédit informe son client des nouvelles conditions de fonctionnement du prêt et du nouveau tableau d'amortissement. La baisse ou la suspension d'échéances ont généralement pour conséquence un allongement de la durée du prêt et une augmentation du coût du crédit.

## **4/ Les établissements rechercheront au cas par cas des solutions pour accompagner leurs clients en difficultés au-delà des possibilités offertes par leur contrat de prêt ou d'assurance**

Pour les clients en difficultés ne pouvant bénéficier de par leur contrat de prêt d'origine de services de modulation ou de report d'échéances, les établissements de crédit rechercheront au cas par cas les réponses adaptées quand elles seront possibles. Ainsi, l'établissement de crédit établira avec son client emprunteur un point précis de sa situation personnelle, financière (revenus, épargne, charges) et immobilière. Il regardera notamment l'importance de la baisse des revenus et son caractère durable en fonction des incertitudes sur le retour à une situation normale.

L'établissement de crédit examinera alors les solutions spécifiques qu'il peut proposer à son client. Cela pourra prendre la forme quand cela est possible et dans le cadre d'un avenant au contrat de prêt, d'une adaptation des conditions de remboursement (modulation ou report d'échéance, ...).

## **5/ Dans tous les cas, les établissements de crédit conseilleront à leurs clients de contacter les organismes sociaux pour bénéficier des allocations possibles.**

Dans une situation de crise économique entraînant des baisses de revenus, les emprunteurs immobiliers doivent pouvoir bénéficier de l'ensemble des aides mises à leur disposition par les organismes sociaux, en particulier l'Allocation Logement pour tous (AL) ou l'Allocation Personnalisée au Logement (APL) pour les titulaires de Prêts Conventionnés ou des PAS. Ces aides quand elles sont possibles permettent au client de faciliter le règlement de sa mensualité de prêt.

## **6/ Les établissements de crédit s'engagent à participer aux travaux du Groupe de Travail sur la sécurisation de l'accèsion à la propriété sous l'égide du CNH**

Enfin dans une perspective à moyen terme, afin de permettre d'enrichir et d'adapter l'offre de solutions structurelles visant à sécuriser l'accèsion à la propriété, les établissements de crédit participeront de façon directe ou indirecte aux travaux du Groupe créé par le CNH (Conseil National de l'Habitat). Ce groupe doit rendre ses conclusions en mai 2009.