

Amendement « emprunts toxiques des particuliers »

Sénat, le 21 décembre 2011

Maurice Vincent

L'amendement cherche à protéger pour l'avenir les consommateurs de pratiques bancaires très contestables qui consistent à vendre à des particuliers des **emprunts immobiliers très spéculatifs**.

Alors que l'Assemblée nationale vient de rendre publiques les conclusions de la commission d'enquête sur les emprunts toxiques vendus aux collectivités territoriales et aux établissements publics locaux et hospitaliers, **j'attire votre attention sur le fait que des emprunts toxiques ont également été vendus à des particuliers. Des milliers de personnes sont concernées.**

J'ai ainsi été informé par un collectif de victimes qu'une filiale d'un grand établissement bancaire français, connu ici de tous, avait vendu par le biais d'une de ses filiales immobilières **des prêts en francs suisses remboursables en euros**.

Les ménages ont été confrontés à des **montages juridiques particulièrement complexes** :

Chaque fois que la parité euro / franc suisse évolue (ce qui a été très vrai ces dernières années), l'emprunteur voit son capital restant dû augmenter ou baisser, sans rien pouvoir faire. Premier problème : emprunter en franc suisse avec les risques de conversion à chaque échéance.

Deuxième problème : tous les 5 ans, l'emprunteur a trois possibilités : (1) rester en franc suisse et si le taux de parité a évolué la durée d'amortissement augmente ou baisse ; (2) et (3) basculer vers un prêt en euro (de manière définitive) mais qui a l'inconvénient de devoir internaliser la perte si la parité a évolué défavorablement, d'où des taux d'intérêt qui ont explosé ces dernières années.

Ces prêts soit disant sûrs - d'après des documents commerciaux que je suis en mesure de vous fournir - sont révélés être de véritables pièges et de véritables bombes à retardement pour ces ménages dont les taux de remboursement ont grimpé de 3% jusqu'à 25% lorsque la parité entre le franc suisse et l'euro a brutalement décroché. De valeur refuge, le franc suisse est surtout devenu un cauchemar pour ces ménages.

Je tairai le nom de cet établissement bancaire en raison d'un contentieux en cours, la banque estimant son contrat conforme au code de la consommation alors que les plaignants parlent eux d'une pratique commerciale déloyale et trompeuse. De nombreux ménages ont accepté de rembourser la totalité de la somme exigée par la banque en allongeant de cinq années la durée de leur prêt, d'autres ont choisi de renégocier le contrat sur la base de l'argent emprunté au départ moins le capital déjà remboursé.

J'entends dire que ces personnes étaient des ménages aisés cherchant à maximiser leur profit ou à optimiser leur imposition, je ne le pense pas. Plusieurs personnes concernées dans mon département sont des personnes modestes, ne disposant pas de l'aide d'un conseil juridique ou financier, qui se sont fait piéger pour l'achat de leur résidence principale et non pour l'achat d'un investissement locatif.

En tout état de cause, quels que soient les revenus et la profession exercée, il n'est pas acceptable qu'un établissement bancaire puisse faire courir à un ménage de tels risques sans que les personnes en aient été explicitement averties.

Le propos de cet amendement n'est donc pas d'intervenir dans ce contentieux mais bien de protéger pour l'avenir les ménages de risques hautement spéculatifs lorsqu'ils réalisent à crédit un investissement immobilier, souvent l'une des décisions les plus importantes de leur vie.

Pour cette raison, je vous propose d'adopter avec cet amendement deux dispositifs protégeant les personnes physiques :

- Un encadrement des taux afin que le taux d'un contrat de prêt ne puisse excéder, à aucun moment de son exécution, un plafond correspondant au niveau mensuel moyen des taux des contrats de prêt à taux fixes conclus par l'établissement de crédit pour une durée de 20 ans au cours du mois considéré ;
- L'interdiction de libeller un prêt dans une monnaie tout en exigeant son remboursement dans une autre monnaie afin de protéger les ménages des risques de change par nature imprévisibles (cette disposition n'interdit aucunement à un expatrié par exemple d'acheter et de rembourser un bien immobilier dans une monnaie étrangère autre que l'euro).